



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 1 de 3)

### 5. Anuncios

#### 5.2. Otros Anuncios

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 3 de marzo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de febrero de 2008, recaída en el expediente que se cita.

114

Número formado por tres fascículos

Martes, 31 de marzo de 2009

Año XXXI

Número 62 (2 de 3)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA  
Secretaría General Técnica.  
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.  
41014 SEVILLA  
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00\*  
Fax: 95 503 48 05  
Depósito Legal: SE 410 - 1979  
ISSN: 0212 - 5803  
Formato: UNE A4

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros Anuncios

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ANUNCIO de 3 de marzo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de febrero de 2008, recaída en el expediente que se cita.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 26 de febrero de 2008 adoptó en relación al expediente PTO 54/05 sobre el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Mojonera (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 25/06/2008, y con el número de registro 2943 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

-La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 26 de febrero de 2008, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Mojonera (Almería) (Anexo I).

-Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento. (Anexo II).

#### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 26 de febrero de 2008, ha examinado el expediente núm. PTO-54/05 sobre Plan General de Ordenación Urbanística, del municipio de La Mojonera (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultan del mismo los siguientes

#### HECHOS

#### OBJETO Y DESCRIPCIÓN

La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que los planes en los que al momento de entrada en vigor de la ley cuentan ya con aprobación inicial, continuarán tramitándose conforme a su procedimiento anterior, independientemente de que sus determinaciones referentes al régimen del suelo y la actividad de ejecución debe ajustarse a la ley.

La Mojonera tramitó una Revisión de sus Normas Subsidiarias que pasan a denominarse Plan General de Ordenación Urbanística, aun cuando sus determinaciones no se pueden considerar plenamente adaptadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coonestado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones que afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 100.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.f) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

#### II. VALORACIÓN

Determinaciones.  
Clasificación del suelo.

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Mojonera clasifica la totalidad de su término municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.
- Suelo no urbanizable.
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
  - Suelo no urbanizable de especial protección cauces y zonas inundables SNU-1.
  - Suelo no urbanizable de especial protección vías de comunicación SNU-2.
  - Suelo no urbanizable de especial protección vías pecuarias SNU-3.
  - Suelo no urbanizable de especial protección yacimientos arqueológicos SNU-4.
- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística:
  - Suelo no urbanizable de especial protección POTPA SNU-5.
  - Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:
    - Suelo no urbanizable terrenos agrícolas SNU-6.
    - Suelo no urbanizable hábitat rural diseminado SNU-7.
- Suelo urbanizable.
- Suelo urbanizable sectorizado.
- Suelo urbanizable ordenado.
- Suelo urbanizable no sectorizado.

CLASIFICACIÓN	NÚCLEO	DENOMIN.		Nº VIV.(*)	SUPERF. (Has.)	EDIF.	USO
URBANO CONSOLIDADO	LA MOJONERA	U-1 (Poblado colonización)		240 (1/par.min.)	3,00	1,80	RESID.
		U-2 (Travesías)	(1ª)	1.200 (1/150m2c)	5,01	3,60	RESID.
				136 (1/150m2c)	0,76	2,70	RESID.
		(2ª)	855 (1/150m2c)	4,58	2,80	RESID.	
			122 (1/150m2c)	0,96	1,90	RESID.	
		U-3 (consolidación de núcleo)	(1ª)	2.117 (1/150m2c)	23,02	2,30	RESID.
				(2ª)	173 (1/150m2c)	2,27	1,90
		U-4 (industrial)		-	0,54		INDUS
		U-5 (SG equipamientos e infraest. comunitarias)		-	4,82		
		U-6 (SGEL publico)		-	1,09		
	VENTA DEL VISO, SAN NICOLÁS, VENTA COSARIO	U-3 (2ª)(consolidación de núcleo)		1.000 (1/150m2c)	7,89	1,90	RESID.
		U-5 (SG equipamientos e infraest. comunitarias)		-	3,22		
		U-6 (SGEL publico)		-	2,33		
TOTAL			5.843	61,23			

(\*) se ha considerado que la superficie de parcelas netas sobre las que se aplica el parámetro de edificabilidad de la ordenanza es del 60% del total delimitado con dicha ordenanza

CLASIFICACIÓN	NÚCLEO	DENOMIN.	Nº VIV.	SUPERF. (Has.)	A.MEDIO	USO
URBANO NO CONSOLIDADO	LA MOJONERA	UE-3	37 (75 viv./Ha)	0,49	0.8.	RESID.
		UE-4	50 (75 viv./Ha)	0.67	0.8	RESID.
		UE-5	30 (75 viv./Ha)	0,37	0.8	RESID.
		UE-6	27 (75 viv./Ha)	0,37	0.8	RESID.
		UE-7	30 (75 viv./Ha)	0,51	0,80	RESID.
	VENTA DEL VISO,	UE-1	59 (75 viv./Ha)	0.7963	0.80	RESID.
	SAN NICOLÁS,	UE-2	118 (75 viv./Ha)	1.58	0.80	RESID.
	VENTA COSARIO					
	<b>TOTAL</b>		<b>351</b>	<b>4,78</b>		
URBANIZABLE SECTORIZADO / ORDENADO	VENTA DEL VISO, SAN NICOLÁS, VENTA COSARIO	S-1	-	7,69	0,60	INDUS
		S-2 (ORDENADO)	-	6,49	0,50	INDUS
		S-3	-	7,25	0,60	INDUS
		S-4	208 (45 viv./Ha)	4,62	0,70	RESID.
		S-5 (ORDENADO)	180 (45 viv./Ha)	4,00	0,60	RESID.
		S-6 (ORDENADO)	-	9,56	0,50	INDUS
		S-18	-	4,3	0,60	INDUS
		S-19	-	2,69	0,60	INDUS
		S-20	-	8,84	0,60	INDUS
		S-21	-	7,16	0,60	INDUS
		S-22	-	3,76	0,60	INDUS
		S-23	-	14,48	0,60	INDUS
		S-24	-	9,98	0,60	INDUS
		S-28	-	5,22	0,60	INDUS

CLASIFICACIÓN	NÚCLEO	DENOMIN.	Nº VIV.	SUPERF. (Has.)	A.MEDIO	USO
	LA MOJONERA	S-7	950 (45 viv./Ha)	21,10	0,70	RESID.
		S-8	560 (45 viv./Ha)	12,44	0,70	RESID.
		S-9	714 (45 viv./Ha)	15,86	0,70	RESID.
		S-10	333 (45 viv./Ha)	7,4	0,70	RESID.
		S-11	490 (45 viv./Ha)	10,9	0,70	RESID.
		S-12 (ORDENADO)	300 (37 viv./Ha)	8,02	0,70	RESID.
		S-13 (ORDENADO)	189	5,43	0,70	RESID.
		S-14 (ORDENADO)	65.	1,50	0,70	RESID.
		S-15	191 (45viv./Ha)	4,23	0,70	RESID.
		S-16	314 (45 viv./Ha)	6,98	0,70	RESID.
		S-17	-	6,16	0,70	INDUS
		S-25	-	3,43	0,60	INDUS
		S-26	-	12,33	0,60	INDUS
		S-27	-	10,42	0,60	INDUS
			TOTAL		4.494	222,24
URBANIZ.	NO	RESIDENCIAL		-		
SECTORIZADO		INDUSTRIAL-TERCIARIO		¿?		
		TOTAL		¿?		
NO URBANIZABLE	TOTAL			1.546,6		
TOTAL			10.668			

El numero total de viviendas a techo del plan sería de 10.668 y una población de 27.789 (2,6 hab./vivienda).

El municipio de La Mojonera tiene según el censo de 2.005 una población de 7.900 habitantes con un número de viviendas de 2.500, por lo que se plantean unos aumentos del 330% en numero de viviendas y del 250% en cuanto a población.

Con respecto al suelo urbano de la Venta del Viso y de San Nicolás Alto:

Se han modificado las ordenanzas de aplicación en las manzanas del suelo urbano del núcleo de La Venta del Viso, quedando todas con la ordenanza U-3 2.º

Se ha incluido el viario que une el núcleo de Nicolás.

Con respecto al suelo urbano de La Mojonera:

No se ha subsanado lo establecido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la manzana industrial de la C/ Quito.

La manzana entre la calle Lérida y la denominada UE-7 se ha recategorizado como suelo urbano no consolidado, delimitando un área de reforma interior denominado UE-7 (la actual UE-7 se ha eliminado).

Se justifica que la C/Magallanes se encuentra ejecutada pero que su urbanización se completará con la del sector en la que está incluida.

Se justifica que estas manzanas se encuentran consolidadas por lo que no es de aplicación el régimen del suelo urbano no consolidado.

C/ Infanta Cristina: se indica que el espacio libre se ha cedido gratuitamente en virtud de un convenio previo, aun cuando no se ha cedido el 10% de aprovechamiento al municipio, al entender el Ayto. que el desarrollo de este suelo se ha producido según las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes.

Se ha modificado la ordenanza U-1 disminuyendo la altura de la edificación y estableciendo como tipología la residencial unifamiliar, por lo que, aun cuando la edificabilidad sea superior a la actual, entendiéndose como tal la existente derivada del poblado de colonización, y ya que se disminuye ligeramente la establecida por las Normas Subsidiarias vigentes, no se produce un aumento de aprovechamiento considerable.

Se ha corregido la manzana de suelo urbano sin acceso de la Avda. Europa, dejándola fuera de la delimitación por no cumplir las condiciones para el suelo urbano de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se ha eliminado la UE-7 modificándose el documento. Se han previsto las siguientes ordenanzas:

U-3 1.º Edificabilidad 2,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s: Se localiza en algunas calles transversales o plazas. La edificabilidad actual es de 1,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> pero el aumento no es significativo dado el nivel de consolidación actual y la superficie de parcelas afectadas.

U-3 2.º Edificabilidad 1,9 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s: Afecta a la mayor parte del suelo urbano no produciéndose aumento de edificabilidad.

U-2 1.º Edificabilidad 3,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s: Afectando a toda la Avd. de Europa en los primeros 15,00 m Actualmente la ordenanza de aplicación permite una edificabilidad de 2,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, justificándose en la documentación aportada que el aumento de aprovechamiento es inferior al 15%, por lo que se replantea su recategorización como suelo urbano consolidado. En la C/ Camino Cuesta Blanca, la edificabilidad propuesta es de 2,7 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, siendo la actual de 1,9 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

U-2 2.º Edificabilidad 2,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s: Afectando al resto de las manzanas con fachada a la Avda. de Europa en la crujía interior. La ordenanza actual permite una edificabilidad de 1,9 o 2,8 dependiendo del ancho de calle.

Se ha valorado en la documentación aportada el incremento de aprovechamiento producido, indicándose que es inferior al 15%, por lo que se plantea pasar de suelo urbano no consolidado a consolidado.

Se prevé el desarrollo del SG-9 mediante Plan Especial.

Se ha incorporado la ordenación de los sectores desarrollados o aprobados.

Se justifica el cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental.

Se mantienen la edificabilidad y densidad de los sectores de Suelo Urbanizable.

Se redelimita la UE-2 del núcleo de El Cosario dejando como Suelo No Urbanizable de especial protección la vía peatonaria.

Se ha eliminado el Suelo Urbanizable no sectorizado residencial.

Se ha sectorizado como suelo industrial una serie de sectores tanto en el núcleo de La Mojonera como en el de la Venta del Viso.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

#### A C U E R D A

Aprobación Definitiva del Documento y

b) Mantener la suspensión de la manzana de uso industrial junto a la calle Quito hasta que se delimite como una ARI de suelo urbano no consolidado con las determinaciones correspondientes de ordenación pormenorizada (art. 10.2 y 17 LOUA)

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Recursos que caben contra los acuerdos incorporados a la presente resolución:

A) Contra los acuerdos que impliquen denegación o suspensión del instrumento de planeamiento, que no ponen fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso de Alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial ante la Titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, según se prevé en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo dispuesto en el artículo 24.2 y 4 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

B) Contra los acuerdos aprobatorios del instrumento de planeamiento podrá interponerse, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Almería, 20 de julio de 2007. V.º B.º El Vicepresidente, Fdo.: Luis Caparrós Mirón, la Secretaria de la Comisión, Fdo.: Rosa María Cañabate Reche.

ANEXO II  
MEMORIA DE ORDENACIÓN

Í N D I C E

CAPÍTULO 1.º

- Determinaciones de carácter general.
- 1.1. Objeto, naturaleza y características.
  - 1.2. Ámbito de aplicación.
  - 1.3. Vigencia.
  - 1.4. Efectos.
  - 1.5. Innovación y Suspensión.
    - 1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.
    - 1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.
    - 1.5.3. Supuestos generales de revisión.
    - 1.5.4. Modificaciones puntuales.
  - 1.6. Afecciones, normativa complementaria.
    - 1.6.1. Norma básica.
    - 1.6.2. Legislación autonómica.
  - 1.7. Contenido documental.
  - 1.8. Normas de interpretación.
  - 1.9. Clasificación del suelo.
  - 1.10. Sistemas generales y locales.
  - 1.11. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

CAPÍTULO 2.º

- Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.
- 2.1. En suelo urbano.
    - 2.1.1. Actuación directa.
    - 2.1.2. Unidades de ejecución.
    - 2.1.3. Planes Especiales.
    - 2.1.4. Planes Parciales de Ordenación.
    - 2.1.5. Proyectos de Urbanización.
    - 2.1.6. Proyectos de obra ordinaria.
    - 2.1.7. Estudios de Detalle.
  - 2.2. En Suelo Urbanizable sectorizado.
    - 2.2.1. Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado.
    - 2.2.2. Planes Parciales de Ordenación.
    - 2.2.3. Proyectos de Urbanización.
  - 2.3. En Suelo Urbanizable no sectorizado.
    - 2.3.1. Gestión del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
    - 2.3.2. Planes de Sectorización.
  - 2.4. Sistemas generales y dotaciones locales.
    - 2.4.1. Generalidades y definiciones.
    - 2.4.2. Régimen urbanístico de los Sistemas Generales.
    - 2.4.3. Régimen urbanístico de los Sistemas Locales.
  - 2.5. Condiciones para actuación en la edificación. Tipos de obra.
    - 2.5.1. Condiciones generales.
    - 2.5.2. Tipos de obra.
  - 2.6. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.
    - 2.6.1. Actos sujetos a licencia.
    - 2.6.2. Régimen general.
    - 2.6.3. Procedimiento.
    - 2.6.4. Autorizaciones concurrentes.
    - 2.6.5. Caducidad y prórroga.
    - 2.6.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.
    - 2.6.7. Cédula urbanística y alineación oficial.
    - 2.6.8. Ordenes de ejecución.
    - 2.6.9. Declaración del estado ruinoso.
    - 2.6.10. Obra menor.
    - 2.6.11. Licencia de parcelación y segregación.

CAPÍTULO 3.º

- Normas generales de urbanización.
- 3.1. Ámbito de aplicación.
  - 3.2. Red viaria en suelo urbano o urbanizable.
    - 3.2.1. Alineaciones y rasantes.
    - 3.2.2. Materiales y tratamientos.
    - 3.2.3. Vados Permanentes.

- 3.2.4. Canalizaciones de infraestructuras.
- 3.2.5. Alumbrado público.
- 3.2.6. Alcorques.
- 3.2.7. Condiciones generales.
- 3.2.8. Documentación mínima del proyecto.
- 3.3. Red de vías y caminos en Suelo No Urbanizable.
  - 3.3.1. Carreteras.
  - 3.3.2. Caminos.
- 3.4. Sistema de espacios libres y zonas verdes.
  - 3.4.1. Alineaciones.
  - 3.4.2. Topografía.
  - 3.4.3. Materiales y texturas.
  - 3.4.4. Arbolado.
  - 3.4.5. Documentación mínima del proyecto.
  - 3.4.6. Dotaciones y servicios.
  - 3.4.7. Infraestructuras.
  - 3.4.8. Protección.
- 3.5. Espacios libres de parcela de equipamientos.
- 3.6. Otras condiciones de equipamientos.
  - 3.6.1. Aparcamientos.
  - 3.6.2. Seguridad.
  - 3.6.3. Vegetación.
  - 3.6.4. Documentación mínima del proyecto.
- 3.7. Bases de cálculo para las redes y pavimentaciones.
  - 3.7.1. Alumbrado público.
  - 3.7.2. Distribución de energía.
  - 3.7.3. Abastecimiento de agua potable.
  - 3.7.4. Hidrantes contra incendios.
  - 3.7.5. Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento.
  - 3.7.6. Otras redes y condiciones generales.

CAPÍTULO 4.º

- Condiciones particulares de los usos.
- 4.1. Regulación de los usos.
  - 4.2. Tipos de usos.
    - 4.2.1. Uso predominante o característico.
    - 4.2.2. Uso complementario.
    - 4.2.3. Uso prohibido.
  - 4.3. Estructura de usos.
  - 4.4. Uso Residencial.
    - 4.4.1. Definición y categorías.
    - 4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
  - 4.5. Uso terciario comercial: Comercio, hostelero y centros de reunión.
    - 4.5.1. Definición y categorías.
    - 4.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
  - 4.6. Uso terciario oficinas.
    - 4.6.1. Definición y categorías.
    - 4.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
  - 4.7. Uso dotacional.
    - 4.7.1. Definición y Categorías.
    - 4.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
    - 4.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.
    - 4.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo.
  - 4.8. Uso industrial.
    - 4.8.1. Definición.
    - 4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
    - 4.8.3. Condiciones específicas para la clase garaje-aparcamiento.
  - 4.9. Uso de espacios libres y zonas verdes.
    - 4.9.1. Definición y categorías.
    - 4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
  - 4.10. Uso de infraestructuras básicas.
  - 4.11. Uso de Red Viaria.
    - 4.11.1. Definición.
    - 4.11.2. Condiciones particulares.
  - 4.12. Uso agropecuario.
    - 4.12.1. Definición y categorías.
    - 4.12.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

## CAPÍTULO 5.º

Condiciones generales de edificación.

## 5.1. Definiciones.

## 5.2. Condiciones generales de la edificación.

- 5.2.1. Alineaciones.
- 5.2.2. Altura de la edificación.
- 5.2.3. Patios y Escaleras.
- 5.2.4. Salientes y Vuelos.
- 5.2.5. Medianerías.
- 5.2.6. Alineaciones Interiores.
- 5.2.7. Solares no edificables y edificables.
- 5.2.8. Edificios existentes fuera de ordenación.
- 5.2.9. Condiciones interiores de los locales.
- 5.2.10. Anuncios publicitarios.
- 5.2.11. Muestras.
- 5.2.12. Banderines.
- 5.2.13. Rampas.
- 5.2.14. Desagües de cubiertas y patios.
- 5.2.15. Marquesinas y toldos.
- 5.2.16. Portadas, escaparates y vitrinas.
- 5.2.17. Protecciones.
- 5.2.18. Pasajes peatonales y soportales.
- 5.2.19. Falsas fachadas y patios de fachada.

## 5.3. Condiciones generales estéticas.

## CAPÍTULO 6.º

Normas generales de protección.

## 6.1. Alcance y contenido.

## 6.2. Protección del medio ambiente.

- 6.2.1. Protección medioambiental.
- 6.2.2. Vertidos sólidos.
- 6.2.3. Vertidos líquidos
- 6.2.4. Vertidos gaseosos.
- 6.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.
- 6.2.6. Protección contra incendios.
- 6.2.7. Desarrollo de actividades diversas.
- 6.2.8. Obras de Urbanización y Construcción.

## 6.3. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.

- 6.3.1. Protección del paisaje natural.
- 6.3.2. Protección del perfil del núcleo.
- 6.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana.
- 6.3.4. Conservación de los espacios.
- 6.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.
- 6.3.6. Supresión de barreras físicas.
- 6.3.7. Mobiliario urbano.
- 6.3.8. Elementos de servicio público.
- 6.3.9. Anuncios.
- 6.3.10. Señalización de tráfico.
- 6.3.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.
- 6.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.

## 6.3.13. Servidumbres urbanas

## 6.4. Protección del patrimonio edificado.

- 6.4.1. Articulación de la protección.
- 6.4.2. Régimen de usos.
- 6.4.3. Estructura y tipos de protección.
- 6.4.4. Protección individualizada de elementos.
- 6.4.5. Protección de zonas urbanas.
- 6.4.6. Protección de vistas.
- 6.4.7. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.
- 6.4.8. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.
- 6.4.9. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.
- 6.4.10. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

## 6.5. Protección del Patrimonio Arqueológico.

## 6.6. Protección de las vías de comunicación.

- 6.6.1. Vías de comunicación competencia del Estado.
- 6.6.2. Vías de comunicación competencia de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial.

6.6.3. Vías de titularidad local.

6.6.4. Determinaciones derivadas del POTPA.

## CAPÍTULO 7.º

Normas particulares para el suelo urbano.

## 7.1. Definición.

## 7.2. Condiciones generales.

## 7.3. División.

## 7.4. Situaciones transitorias.

## 7.5. Norma particular de la zona 1; ordenanza [1]: poblado de colonización.

## 7.5.1. Definición.

## 7.5.2. Ordenación.

## 7.5.3. Usos y compatibilidades.

## 7.5.4. Condiciones de edificación.

## 7.6. Norma particular de la zona 2; ordenanza [2]: travesías.

## 7.6.1. Definición.

## 7.6.2. Ordenación.

## 7.6.3. Usos y compatibilidades.

## 7.6.4. Condiciones de edificación.

## 7.7. Norma particular de la zona 3; ordenanza [3]: consolidación de núcleo.

## 7.7.1. Definición.

## 7.7.2. Ordenación.

## 7.7.3. Usos y compatibilidades.

## 7.7.4. Condiciones de edificación.

## 7.8. Norma particular de la zona 4; ordenanza [4]: industrial.

## 7.8.1. Definición.

## 7.8.2. Ordenación.

## 7.8.3. Usos y compatibilidades.

## 7.8.4. Condiciones de edificación.

## 7.9. Norma particular de la zona 5; ordenanza [5]: sistema general de equipamientos e infraestructuras comunitarias.

## 7.9.1. Definición.

## 7.9.2. Ámbito de aplicación y condiciones de edificación.

## 7.10. Norma particular de la zona 6, ordenanza [6]: sistema general de espacios libres públicos.

## 7.10.1. Definición.

## 7.10.2. Grados.

## 7.10.3. Condiciones de parcelación.

## 7.10.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.

## 7.11. Norma particular de la zona 7; ordenanza [7]: Red viaria y aparcamientos.

## 7.11.1. Definición.

## 7.11.2. Condiciones específicas.

## 7.11.3. Condiciones de uso.

## 7.12. Edificios Singulares.

## 7.12.1. Generalidades y deficiones.

## 7.12.2. Condiciones de ordenación.

## 7.12.3. Condiciones de gestión y tramitación.

## 7.13. Unidades de ejecución.

## CAPÍTULO 8.º

Normas urbanísticas en Suelo No Urbanizable

## 8.1. Ámbito de aplicación y categorías.

## 8.2. Disposiciones generales

## 8.2.1. Conceptos.

## 8.2.2. Concurrencia de normativas.

## 8.2.3. Normas de aplicación subsidiaria.

## 8.2.4. Regulación de usos.

## 8.2.5. Régimen de las autorizaciones.

## 8.3. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-1: Cauces y zonas inundables.

## 8.4. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-2: Vías de comunicación.

## 8.5. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-3: Vías pecuarias.



- 8.6. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-4: Yacimientos arqueológicos.
- 8.7. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial; SNU-5: Plan de Ordenación del Poniente Almeriense (POTPA).
- 8.8. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural; SNU-6: Terrenos agrícolas.
- 8.9. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de habitats rural diseminado; SNU-7.
- 8.10. Disposiciones básicas de uso y edificación en el Suelo No Urbanizable.
- 8.11. Segregaciones.
- 8.12. Parcelaciones agrarias.
- 8.13. Conservación, rehabilitación y ampliación de edificaciones.
  - 8.13.1. Rehabilitación de edificaciones.
  - 8.13.2. Ampliaciones.
- 8.14. Definición de riesgo de inducción de nuevos asentamientos.
- 8.15. Determinaciones sobre el régimen parcelario de las obras e instalaciones.
- 8.16. Determinaciones específicas sobre las construcciones, edificaciones e instalaciones.
  - 8.16.1. Cerramientos de parcela y vallados.
  - 8.16.2. Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.
  - 8.16.3. Balsas.
  - 8.16.4. Almacenes agrícolas.
  - 8.16.5. Alojamiento para trabajadores temporales.
- 8.17. Determinaciones específicas sobre las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- 8.18. Determinaciones sobre las condiciones tipológicas y estéticas.

#### CAPÍTULO 9.º

Normas particulares para el Suelo Urbanizable.

- 9.1. Definición.
- 9.2. Ámbito de aplicación.
- 9.3. Régimen del Suelo Urbanizable; derechos.
- 9.4. Régimen del Suelo Urbanizable; deberes.
- 9.5. Régimen transitorio.
  - 9.5.1. Determinaciones de carácter general.
  - 9.5.2. Determinaciones específicas.
- 9.6. Determinaciones específicas para el Suelo Urbanizable sectorizado.
  - 9.6.1. Disposiciones básicas comunes a todos los sectores delimitados.
  - 9.6.2. Determinaciones básicas comunes a todas las áreas de reparto.
  - 9.6.3. Fichas reguladoras de los sectores.
- 9.7. Determinaciones específicas para el Suelo Urbanizable no sectorizado.
  - 9.7.1. Categorías.
  - 9.7.2. Condiciones Básicas para el ejercicio del derecho.
  - 9.7.3. El Plan de Sectorización; contenido y procedimiento de aprobación.

#### CAPÍTULO 10.º

Régimen de los sistemas.

- 10.1. Disposiciones generales.
  - 10.1.1. La Red de Sistemas y sus Clases.
  - 10.1.2. Condiciones de Uso y Edificación.
  - 10.1.3. Programación.
- 10.2. Servicios.
  - 10.2.1. Definición.
  - 10.2.2. Regulación de los Servicios.
  - 10.2.3. Titularidad y Régimen Urbanístico.
  - 10.2.4. Procedimiento de obtención del Suelo para Servicios.
- 10.3. Sistemas locales y sistemas generales.
  - 10.3.1. Definiciones.
  - 10.3.2. Titularidad y Régimen Urbanístico.

- 10.3.3. Elementos de los Sistemas Locales.
- 10.3.4. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.
- 10.3.5. Los Sistemas Generales.
- 10.3.6. Regulación de los Sistemas Generales.
- 10.3.7. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.
- 10.3.8. Adscripción de Terrenos y Adjudicación de Aprovechamiento.
- 10.3.9. Derecho y Obligaciones de los Propietarios.
- 10.3.10. Obtención por Expropiación Forzosa de Sistemas Adscritos al Suelo Urbanizable sectorizado.
- 10.3.11. Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales.
- 10.3.12. Adjudicación de Terrenos.
- 10.3.13. Criterios para la disposición de los sistemas generales en el Suelo Urbanizable no sectorizado.

#### CAPÍTULO 1.º

Determinaciones de carácter general

#### Í N D I C E

- 1.1. Objeto, naturaleza y características.
- 1.2. Ámbito de aplicación.
- 1.3. Vigencia.
- 1.4. Efectos.
- 1.5. Innovación y suspensión
  - 1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.
  - 1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.
  - 1.5.3. Supuestos generales de revisión.
  - 1.5.4. Modificaciones puntuales.
- 1.6. Afecciones, normativa complementaria.
  - 1.6.1. Norma básica.
  - 1.6.2. Legislación autonómica.
- 1.7. Contenido documental.
- 1.8. Normas de interpretación.
- 1.9. Clasificación del suelo.
- 1.10. Sistemas generales y locales.
- 1.11. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

#### CAPÍTULO 1.º

Determinaciones de carácter general

- 1.5. Innovación y suspensión.
  - 1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de su revisión.

El Plan General se revisará a los diez años de vigencia, sin perjuicio de que se pueda efectuar una revisión anticipada si se produce alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supra-municipal que comprenda el municipio de La Mojonera y que disponga la revisión de este Plan General.

Elección de un modelo territorial distinto al que este Plan contiene.

Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista.

Que los niveles de dotación urbanística exijan una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales de los previstos.

Por el agotamiento del Suelo Urbanizable, por cumplimiento de sus previsiones y se detecte la necesidad de clasificar nuevo Suelo Urbanizable.

Su regulación es la contenida en el artículo 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### 1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbanística para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

### 1.5.3. Supuestos generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que impliquen una alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística.

La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

### 1.5.4. Modificaciones.

Se considerarán modificaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a las determinaciones estructurales del mismo o cuando afectando a estas la alteración no se considere sustancial.

Su regulación es la contenida en el artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### 1.11. Usos y obras de carácter provisional.

En el Suelo No Urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

En el Suelo Urbanizable no sectorizado y sectorizado, mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones de naturaleza provisional con la regulación señalada en el párrafo anterior.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 52.3 y 53.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## CAPÍTULO 2.º

### Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística

#### Í N D I C E

- 2.1. En Suelo Urbano.
  - 2.1.1. Actuación directa.
  - 2.1.2. Unidades de ejecución.
  - 2.1.3. Planes Especiales.
  - 2.1.4. Planes Parciales de Ordenación.
  - 2.1.5. Proyectos de Urbanización.
  - 2.1.6. Proyectos de obra ordinaria.
  - 2.1.7. Estudios de Detalle
- 2.2. En Suelo Urbanizable Sectorizado.
  - 2.2.1. Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado.

### 2.2.2. Planes Parciales de Ordenación.

### 2.2.3. Proyectos de Urbanización.

### 2.3. En Suelo Urbanizable No Sectorizado.

#### 2.3.1. Gestión del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

#### 2.3.2. Planes de Sectorización.

### 2.4. Sistemas generales y dotaciones locales.

#### 2.4.1. Generalidades y definiciones.

#### 2.4.2. Régimen urbanístico de los Sistemas Generales.

#### 2.4.3. Régimen urbanístico de los Sistemas Locales.

### 2.5. Condiciones para actuación en la edificación. tipos de obra.

#### 2.5.1. Condiciones generales.

#### 2.5.2. Tipos de obra.

### 2.6. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

#### 2.6.1. Actos sujetos a licencia.

#### 2.6.2. Régimen general.

#### 2.6.3. Procedimiento.

#### 2.6.4. Autorizaciones concurrentes.

#### 2.6.5. Caducidad y prórroga.

#### 2.6.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

#### 2.6.7. Cédula urbanística y alineación oficial.

#### 2.6.8. Ordenes de ejecución.

#### 2.6.9. Declaración del estado ruinoso.

#### 2.6.10. Obra menor.

#### 2.6.11. Licencia de parcelación y segregación.

## CAPÍTULO 2.º

### Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística

#### 2.1. En suelo urbano.

##### 2.1.1. Actuación directa.

Es de aplicación a los suelos caracterizados como suelo urbano consolidado según se define en el artículo 45.2.A de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Su régimen es el señalado en el artículo 56 de la precitada ley.

La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél.

Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente.

Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

Se actuará directamente mediante Licencia Municipal, según lo previsto en los artículos 51, 169 y 170 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero. El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada particular es el 100% del resultante de la aplicación de la ordenanza correspondiente.

#### 2.1.2. Unidades de ejecución.

Sus características son las señaladas en el artículo 105 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se encuentran delimitadas en los planos

del presente Plan General de Ordenación Urbanística (señaladas con las iniciales U.E.).

En el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o, en su caso, del aprovechamiento objetivo que tuviera asignado.

El porcentaje de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria y gratuita a la administración municipal será del 10% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o, en su caso, del aprovechamiento objetivo que tuviera asignado, ya urbanizado (artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

El régimen urbanístico de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución o en Áreas de Reforma Interior es el establecido en los artículos 55.1 y 56 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### 2.1.3. Planes Especiales.

Se podrán redactar en aquellas partes del suelo urbano que se estime necesario para los fines establecidos en el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### 2.1.4. Planes Parciales de Ordenación.

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en Suelo Urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del Suelo Urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

#### 2.1.5. Proyectos de Urbanización.

Su regulación está contenida en el artículo 98 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### 2.1.6. Proyectos de obra ordinaria.

Los proyectos de obra ordinaria son proyectos cuya finalidad es completar o mejorar las obras de infraestructura en el Suelo Urbano Consolidado.

#### 2.1.7. Estudios de Detalle.

Su regulación está contenida en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de

Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el epígrafe anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

#### 2.2. En Suelo Urbanizable Sectorizado.

##### 2.2.1. Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Su régimen se encuentra establecido en el artículo 53.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Suelo Urbanizable sectorizado se encuentra dividido en ocho (8) Áreas de Reparto y en veintiocho (28) sectores, tal y como se describe en el capítulo 9 de estas Normas.

El aprovechamiento susceptible de apropiación es el noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

El porcentaje de aprovechamiento medio de cesión obligatoria y gratuita a la administración municipal (artículo 54.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) se establece en el diez por ciento (10%), ya urbanizado, del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

En la ficha reguladora correspondiente a cada sector de Suelo Urbanizable se entenderá como uso característico el uso predominante que figura en la misma. Se ha asignado una edificabilidad global y unos usos globales, obteniéndose el Aprovechamiento Objetivo multiplicando la superficie total del sector por el aprovechamiento medio de su área de reparto. El aprovechamiento objetivo estará referido al uso característico (predominante) concreto asignado en las presentes Normas.

##### 2.2.2. Planes Parciales de Ordenación.

Las determinaciones establecidas en el Suelo Urbanizable sectorizado se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales para los diferentes sectores. El ámbito mínimo sobre el que podrá desarrollarse un Plan Parcial viene establecido en estas Normas a través de la determinación de los sectores o áreas aptas para la urbanización representados como tales en los planos de ordenación.

En todo caso, en lo que respecta a la formulación de los Planes Parciales, regirá lo establecido en los artículos 13, 19 y 26 a 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas y, subsidiariamente, lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

##### 2.2.3. Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad en Suelo Urbanizable es la realización material de las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación.

Su regulación está contenida en el artículo 98 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el epígrafe 2.1.5 del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

#### 2.4. Sistemas generales y dotaciones locales.

##### 2.4.1. Generalidades y definiciones.

Sistemas generales: son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística

del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.

Los sistemas generales son:

- Espacios libres y Zonas verdes.
- Deportivo.
- Equipamientos.
- Servicios públicos.
- Servicios de la Administración Pública.
- Servicios Infraestructurales.
- Servicios de transporte.
- Vía pública y comunicaciones.

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, tanto en relación con la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo, como con los métodos para su obtención, es el regulado en el epígrafe 2.4.2.

El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en el Plano de Estructura General del Territorio Municipal, el Plano de Ordenación en los sectores de Suelo Urbanizable y en las correspondientes fichas reguladoras especificándose su adscripción o inclusión a los efectos de obtención y valoración.

Dotaciones locales: Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de planeamiento en suelo urbano o urbanizable (sectores) o ámbitos territoriales equivalentes.

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su incidencia en la delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo y en cuanto a su ejecución es el regulado en el epígrafe 2.4.3.

El señalamiento de dotaciones locales y su adscripción a los efectos de obtención y valoración, figuran en la cartografía de ordenación.

Los usos dotacionales podrán ser de titularidad pública o privada.

#### 2.4.2. Régimen urbanístico de los Sistemas.

Los sistemas generales forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y en el Plan General han quedado ligados al Suelo Urbanizable mediante relaciones de adscripción o inclusión, con excepción de los necesarios para la implantación del vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra, y en consecuencia su régimen urbanístico es el correspondiente al del sector al que han quedado ligados, con la excepción indicada.

El aprovechamiento urbanístico del suelo de los sistemas generales será el tipo del área de reparto en el que están incluidos, y este aprovechamiento deberá materializarse en el sector al que hayan sido adscritos o incluidos.

Los sistemas generales podrán obtenerse mediante los siguientes procedimientos:

- Por cesión gratuita al Ayuntamiento como parte de las obligaciones de los propietarios del sector en el que estén incluidos o adscritos, cuando se produzca el desarrollo urbanístico del sector dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios.
- Por Expropiación.
- Por ocupación directa, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en el sector correspondiente.
- La gestión, obtención de los terrenos y financiación de las obras correspondientes al vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra, se realizará en la forma que se determine en un Convenio de Colaboración a suscribir entre Ayuntamiento y Junta de Andalucía.

En el supuesto de expropiación, el titular del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, le corresponda al sistema general será el Ayuntamiento o Entidad expropiante.

#### 2.4.3. Régimen urbanístico de las Dotaciones Locales.

Las dotaciones locales no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, estando al servicio de unidades de planeamiento o ámbitos territoriales determinados.

Cuando las dotaciones locales están al servicio de unidades de planeamiento en suelo urbano o urbanizable (sectores), su régimen urbanístico es el correspondiente al de la unidad en que se sitúan, con independencia de que la unidad de planeamiento sea continua o discontinua.

Estas dotaciones locales se obtienen gratuitamente como parte de las obligaciones de los propietarios de la unidad de planeamiento, cuando se produzca el desarrollo urbanístico de la unidad de planeamiento dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios, si el sistema de actuación establecido es privado (compensación) o mixto (cooperación). Si el sistema de actuación establecido es el de expropiación se aplicará a la totalidad de la unidad de planeamiento y no únicamente a las dotaciones.

En tanto no hayan sido obtenidas estas dotaciones locales, se prohíbe cualquier uso u obra sobre las mismas. Excepcionalmente y por razones de seguridad podrán autorizarse vallados limitados exclusivamente a la zona necesaria para garantizar la seguridad.

### CAPÍTULO 3.º

Normas generales de urbanización

### CAPÍTULO 4.º

Condiciones particulares de los usos

### Í N D I C E

- 4.1. Regulación de los usos.
- 4.2. Tipos de usos.
  - 4.2.1. Uso predominante o característico.
  - 4.2.2. Uso complementario.
  - 4.2.3. Uso prohibido.
- 4.3. Estructura de usos.
- 4.4. Uso residencial.
  - 4.4.1. Definición y categorías.
  - 4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- 4.5. Uso terciario comercial: comercio, hostelero y centros de reunión.
  - 4.5.1. Definición y categorías.
  - 4.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
- 4.6. Uso terciario oficinas.
  - 4.6.1. Definición y categorías.
  - 4.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
- 4.7. Uso dotacional.
  - 4.7.1. Definición y Categorías.
  - 4.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
  - 4.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.
  - 4.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo.
- 4.8. Uso industrial.
  - 4.8.1. Definición.
  - 4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
  - 4.8.3. Condiciones específicas para la clase garaje-aparcamiento.
- 4.9. Uso de espacios libres y zonas verdes.
  - 4.9.1. Definición y categorías.
  - 4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- 4.10. Uso de infraestructuras básicas.
- 4.11. Uso de red viaria.
  - 4.11.1. Definición.
  - 4.11.2. Condiciones particulares.
- 4.12. Uso agropecuario.
  - 4.12.1. Definición y categorías.
  - 4.12.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

## CAPÍTULO 4.º

## Condiciones particulares de los usos

## 4.2. Tipos de usos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

## 4.2.1. Uso predominante o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

El porcentaje mínimo de edificabilidad destinada al uso característico se establece en el 60% de la edificabilidad objetiva total del sector o área de reparto.

## 4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

## 4.2.3. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

## 4.4. Uso residencial.

## 4.4.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en las presentes Normas.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

## A. Clase Vivienda:

- Categoría 1.ª Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 2.ª Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

## B. Clase Residencia:

- Categoría 3.ª Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerán-

dose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando éstas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

## 4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

## A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada practicable no sea menor de una décima parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere. En casos justificados para la conservación de tipologías tradicionales, y adecuación al entorno, se podrán admitir proporciones de huecos inferiores a la citada, siempre que la edificación quede en las debidas condiciones de salubridad en función de su uso.

## B. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables sobre cerramientos de fachada o patio. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

## C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 250 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales deberán evacuarse a la vía pública y las residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

C.4. De servicios. Cualquiera nueva edificación deberán incluir entre las instalaciones a entregar al Ayuntamiento las infraestructuras y dotación de mobiliario urbano para la recogida de residuos sólidos que exija el correspondiente servicio municipal

## D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones colindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

## E. Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda

mínima, es el formado por un estar comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m<sup>2</sup>.

#### Estudios:

Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>, con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.

- Estar comedor: 15 m<sup>2</sup> en vivienda de dos o menos dormitorios, 18 m<sup>2</sup> en vivienda de tres y 20 m<sup>2</sup> en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m

Se podrá incorporar la cocina al estar-comedor exclusivamente en las viviendas de dos o menos dormitorios con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>.

- Dormitorio: 6 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2,00 m, el individual y 10 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2,40 m, el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.

- Baño: 3 m<sup>2</sup>, con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y bañera de 1,20 metros o ducha.

- Aseo: 1,10 m<sup>2</sup> que estará compuesto de inodoro y lavabo.

- Vestíbulo de entrada a la vivienda si existe: 1,50 m<sup>2</sup>, con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con setenta centímetros (2,70 m).

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,70 m pero igual o superior a 2,50 metros.

#### F. Condiciones de posición.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano. Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

#### G. Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, y nunca menos de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de techo (Según art. 17.3 LOUA), o 50 m<sup>2</sup> construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente o en otra vinculada registralmente.

Se exceptúan de esta exigencia aquellas parcelas:

- Tipología unifamiliar: superficie inferior a 70 m<sup>2</sup> o menos de 5 metros de longitud de fachada.

- Tipología plurifamiliar: superficie inferior a 300 m<sup>2</sup> o menos de 10 metros de longitud de fachada.

También se excluyen aquellas edificaciones cuyo acceso se realice desde viales cuyo ancho sea igual o inferior a seis metros.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

## CAPÍTULO 5.º

### Condiciones generales de edificación

#### Í N D I C E

- 5.1. Definiciones.
- 5.2. Condiciones generales de la edificación.
  - 5.2.1. Alineaciones.
  - 5.2.2. Altura de la edificación.
  - 5.2.3. Patios y Escaleras.
  - 5.2.4. Salientes y Vuelos
  - 5.2.5. Medianerías.
  - 5.2.6. Alineaciones Interiores.
  - 5.2.7. Solares no edificables y edificables.
  - 5.2.8. Edificios existentes fuera de ordenación.
  - 5.2.9. Condiciones interiores de los locales.
  - 5.2.10. Anuncios publicitarios.
  - 5.2.11. Muestras.
  - 5.2.12. Banderines.
  - 5.2.13. Rampas.
  - 5.2.14. Desagües de cubiertas y patios.
  - 5.2.15. Marquesinas y toldos.
  - 5.2.16. Portadas, escaparates y vitrinas.
  - 5.2.17. Protecciones.
  - 5.2.18. Pasajes peatonales y soportales.
  - 5.2.19. Falsas fachadas y patios de fachada.
- 5.3. Condiciones generales estéticas.

## CAPÍTULO 5.º

### Condiciones generales de edificación

#### 5.2. Condiciones generales de la edificación.

##### 5.2.1. Alineaciones.

1. En los planos de ordenación se señalan las alineaciones de las calles de nueva apertura, así como las modificaciones introducidas en las calles actuales. En el resto de los casos las alineaciones de fachada mantendrán su estructura actual.

2. En las ordenanzas se indican los retranqueos que procedan en su caso.

3. Las parcelas ubicadas en zonas del suelo urbano que carezcan de urbanización, o que deban ser objeto de un Plan Especial o Estudio de Detalle, vendrán obligadas a someterse a las directrices que en cuanto a trazado de calles y dotación de servicios señala el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

4. En todas las esquinas de calles abiertas al tráfico rodado y marcadas en los planos de ordenación, en las que al

menos una de las calles concurrentes tenga una anchura (distancia entre alineaciones) igual o menor de cinco metros, se dispondrá un chafalán que arranque en ambos lados como mínimo a dos metros del punto de intersección de las alineaciones de las dos calles concurrentes. Salvo que expresamente se indique en planeamiento o mediante Estudio de Detalle se fije otra solución.

5. El chafalán indicado en el párrafo primero se dispondrá en una altura de al menos cuatro metros desde la cota de la acera.

#### 5.2.2. Altura de la edificación.

- Los planos de ordenación indican las alturas máximas permitidas en número de plantas.

La alturas máximas admisibles según número de plantas serán:

I Plantas	4,5 m
II Plantas	7,5 m
III Plantas	10,5 m
IV Plantas	13,5 m
V Plantas	16,5 m

- La altura se medirá en la vertical de mayor longitud de la línea de fachada del cuerpo principal de la edificación desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero. En caso de fachadas retranqueadas respecto de la acera o de los espacios públicos colindantes, el nivel a considerar para la medición de la altura máxima, será el de la intersección del terreno con el correspondiente paramento de fachada en cualquier punto de la misma.

- En parcelas comprendidas en manzanas con fachadas opuestas a calles o espacios libres con distinta rasante, la altura del edificio se escalonará según la línea de máxima pendiente del terreno sin superar en ninguna de las fachadas laterales (o medianeras en su caso) la altura máxima incrementada en 1,50 metros, respetándose en las fachadas principal y posterior la altura máxima permitida.

La altura se medirá respecto de las rasantes del terreno o, en el caso de linderos medianeros, respecto de la línea virtual que une rasantes oficiales.

En el supuesto de que el lindero más alto no sea calle, se admite sustituir la rasante de esta por la media del terreno natural en dicho lindero más alto.

Análogamente en el caso de no ser el lindero más bajo vial o espacio público.

Además se respetará la limitación de edificabilidad establecida en la ordenanza específica.

A los efectos del cómputo de plantas y de la edificabilidad se incluirán en todo caso las plantas bajas, las plantas retranqueadas, y la parte de los semisótanos cuyo cara inferior del forjado sobresalga más de un metro de la rasante de la acera, o de no existir ésta, de cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación.

En todo caso se autorizarán edificios con altura menor que la máxima siempre y cuando no generen medianerías.

En caso de edificación escalonada computarán a efectos de edificabilidad todas las superficies construidas emergentes más de un metro (a la cara inferior de su correspondiente forjado) sobre el terreno natural a rasante (virtual) considerada.

En los supuestos de que las rasantes de las calles o espacios libres no estén bien definidas, el Ayuntamiento podrá exigir al interesado que tramite un estudio de detalle para la definición de las mismas.

- Sobre la altura anteriormente definida no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos y cualquier tipo de instalaciones que no estén a su vez retranqueadas dentro del plano que forma 45° con el plano de fachada de la edificación desde la parte superior de la cubierta o de su antepecho si este existiera.

Sólo se permitirán torreones de escalera e instalaciones que por razones técnicas hayan de ir situadas por encima de la última planta. Los torreones de escalera tendrá una superficie máxima de 12 m<sup>2</sup> y tres metros de altura que no computan a efectos de edificabilidad y que deberán retranquearse un mínimo de tres metros de todas las fachadas de la edificación, pudiendo adosarse a los linderos medianeros. Las instalaciones irán incluidas totalmente en casetas de fábrica que formen cuerpos regulares de edificios, con una altura máxima de 3,00 m sobre el nivel del forjado de la última planta. La máxima superficie de estas casetas será de 15 m<sup>2</sup>.

- Además de lo especificado en el párrafo anterior, se permitirá como construcciones por encima de la altura, los antepechos o motivos ornamentales seguidos con el mismo paramento de fachada con una altura máxima, para cubiertas accesibles, de 1,20 metros y sobre esta línea solamente motivos ornamentales sueltos o elementos de cerrajería, con una altura máxima de 0,50 m. Para cubiertas inaccesibles se autoriza exclusivamente un antepecho de 0,50 m de altura máxima.

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

- Los sótanos y semisótanos podrán autorizarse cuando su uso esté vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias propias del edificio, siempre que se guarden las debidas medidas de seguridad. Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad.

- En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótano.

#### 5.2.3. Patios y escaleras.

1. Se permitirán patios interiores de luces, siempre que su forma permita la inscripción de un círculo de diámetro equivalente a un cuarto de la altura, no obstante lo anterior, se considera patio mínimo el que inscriba un círculo de 3 (tres) metros de diámetro.

2. La altura a considerar se medirá desde una rasante no superior a la del piso de la vivienda más baja hasta la línea superior del último forjado.

3. En el caso de patios irregulares, el círculo inscribible puede sustituirse por la elipse de área equivalente, en la que la relación del eje mayor al menor no exceda la de 3 a 2, y siempre que el eje menor no sea inferior a 3 metros.

4. Los patios abiertos a fachada no podrán exceder en su fondo de los dos tercios de su boca y ésta última tendrá un mínimo de 3 metros.

5. De existir vuelos que sobresalgan de los paramentos laterales, las dimensiones de los patios se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

6. Las habitaciones vivideras que den a terrazas interiores serán permitidas siempre que la profundidad de estas terrazas sea igual o menor que su anchura.

7. Los edificios cuyo número de viviendas no exceda de 20 podrán tener una sola escalera, en la cual el ancho libre mínimo en todos sus tramos no podrá ser inferior a 1.00 m salvo mayor exigencia derivada de la aplicación de lo dispuesto en la NBE-CPI.

8. En los edificios que consten de 21 a 30 viviendas, pueden hacerse dos escaleras iguales a las del párrafo anterior o una sola con anchura libre mínima en todo sus tramos de 1,50 metros salvo mayor exigencia derivada de la aplicación de lo dispuesto en la NBE-CPI.

En los edificios que tengan de 31 a 40 viviendas, podrán hacerse dos escaleras con anchura libre mínima en todos sus tramos de 1.50 m o bien una sola con anchura de 2.00 m en todos sus tramos salvo mayor exigencia derivada de la aplicación de lo dispuesto en la NBE-CPI.

9. Los edificios de más de 40 viviendas deberán tener dos escaleras de 1.50 metros como mínimo de anchura salvo mayor exigencia derivada de la aplicación de lo dispuesto en la NBE-CPI.

5.2.4. Salientes y Vuelos.

- Se entiende por saliente y vuelo todo elemento constructivo que sobresalga de la alineación o línea de fachada. Tales como pueden ser balcones, aleros, molduras, impostas, elementos decorativos, terrazas, miradores o tribunas, montantes, viseras, cornisas, arcos, etc.

- Respecto a los salientes y vuelos sobre la alineación o línea de fachada se observarán las normas siguientes en función del ancho de la calle

Ancho previsto entre fachadas opuestas Vuelos y Salientes.  
(Máximo permitido)

Calles de ancho menor de 8 m	0,50 m
Calles de 8 m a menores de 12 m	0,60 m
Calles de 12 m en adelante	0,75 m

- En cualquier caso los vuelos y salientes deberán retranquearse 1.20 m respecto del plano vertical correspondiente a la línea de bordillos o de arbolado, salvo criterios de uniformidad con las edificaciones existentes.

- En edificios singulares por su carácter o emplazamiento, el Ayuntamiento a su juicio podrá autorizar vuelos mayores.

- Los vuelos se medirán desde el plano vertical correspondiente a la alineación del edificio o línea de fachada.

- Todos los vuelos estarán a una altura mínima de 3,00 m sobre la rasante de la acera

- La distancia mínima entre los extremos de dos vuelos situados a los dos lados de la calle será de tres metros.

- Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de 5 (cinco) centímetros.

- Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante 0,60 metros, cuando el vuelo sea inferior a 1 m y se retirarán un metro en vuelos superiores al anterior.

- Los retranqueos mínimos fijados en algunas ordenanzas se refieren al plano de fachada en todas las plantas de la edificación no permitiéndose cuerpos volados cerrados que sobresalgan de dicho plano.

5.2.5. Medianerías.

- Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.

- Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.

- En el caso de retranqueo a fachada se dispondrá un cerramiento de parcela cuya parte maciza no podrá tener una altura superior a un (1) metro disponiendo el resto de una superficie de huecos inferior al 50%. Este cerramiento podrá ser sustituido por una falsa fachada con las condiciones constructivas y estéticas de las edificaciones colindantes.

5.2.6. Alineaciones Interiores.

La profundidad edificable de las manzanas vendrá fijada:

- Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que llamaremos patio de manzana.

- Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo o diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 metros.

- Estas condiciones serán indispensables para autorizar viviendas con huecos únicamente a patios de manzana.

- Si la profundidad o lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar si no se prevén huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior deberá retirarse 3 metros como mínimo de la linde posterior.

- Se prohíbe dejar espacios sin construir visibles desde la vía pública, tales como callejones, pasos de canales de riego, etc. de menos de 6 metros de ancho.

- Solamente se permitirán viviendas interiores si sus huecos abren a patio cuyas dimensión mínima será de 15 m

5.2.7. Solares no edificables y edificables.

Se considerarán parcelas no edificables todas aquellas que no reúnan la superficie de parcela mínima establecida por estas Normas Urbanísticas Regulatoras en cada una de las zonas que distingue el Plan General de Ordenación Urbanística de La Mojonera.

Podrá autorizarse la edificación sobre una parcela cuya superficie sea inferior a la mínima establecida por la correspondiente norma del Plan General de Ordenación Urbanística, cuando inicialmente fuese de superficie igual o superior en virtud de la obligada cesión de parte de él para el ensanchamiento de la vía pública, (En todo caso, el volumen máximo edificable será el correspondiente a la parte edificable de la parcela).

Asimismo se podrá exceptuar del cumplimiento de parcela mínima a aquellas en que no lo permita el tejido urbano tradicional y que se encuentren inscritas o legalmente segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva de presente Plan General de Ordenación Urbanística.

El Ayuntamiento podrá adquirir la parcela o zona correspondiente que resulte no edificable por el procedimiento legal, la parcela será incorporada a alguna o algunas de las colindantes, si sus propietarios aceptan la adquisición. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá redactar un proyecto de reparcelación de la totalidad de la manzana con objeto de obtener solares edificables en la totalidad de aquella, con superficie cada uno de ellos igual o superior al mínimo exigido.

Los edificios que resulten afectados por las alineaciones señaladas en Plan General de Ordenación Urbanística que las desarrolla, quedarán sujetos a las condiciones limitativas de edificación que a continuación se indican:

- Sólo se permitirán en ellos obras menores.

- En los edificios afectados por alineaciones señaladas, toda obra de consolidación o reposición, y la de reforma o ampliación se permitirá exclusivamente cuando la parte de edificación que resulte con motivo de las obras quede en alineación oficial y cumpla las Ordenanzas Generales de Edificación.

- En los edificios afectados en su totalidad por la nueva alineación y que deban desaparecer, no se permitirá más clase de obra que la que se refiere en el apartado a) es decir, obras menores.

- En todo caso, son autorizables las obras de consolidación de las paredes medianeras que sean necesarias como consecuencia del derribo de edificios colindantes.

- Cuando resultaren industrias emplazadas en zona no adecuada, según las Normas Subsidiarias y las figuras de planeamiento que las desarrollan, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones de los artículos anteriores.

- En ningún caso se autorizará en edificaciones fuera de ordenación la agregación de nuevas plantas.

Por último no serán solares o zonas edificables aquellas que se encuentren en algunos de los siguientes supuestos:



- Que estén en terrenos donde existan servidumbres establecidas por la Ley común o disposiciones especiales.
- En los cauces de las corrientes de agua, parte de zona ribereña que alcancen las aguas en sus inundaciones ordinarias, servidumbres de paso, cañadas de paso de ganado, etc.

#### 5.2.8. Edificios existentes fuera de ordenación.

Salvo mención específica y a los efectos de la aplicación de la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, este Plan General de Ordenación Urbanística no califica ningún edificio existente como fuera de ordenación con excepción de aquellos tales como viviendas, almacenes, garajes, etc, que impidan completar o ejecutar alguna calle, algún espacio libre de uso público o algún equipamiento o sistema general.

Se declaran fuera de ordenación los edificios que ocupan terreno del dominio público de cauces de Ríos y Ramblas.

Se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación las siguientes reglas:

a) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación

#### 5.2.9. Condiciones interiores de los locales.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la superficie que tenga el local que se considere. No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

#### 5.2.10. Anuncios publicitarios.

No se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios o espacios públicos o privados, salvo carteles de servicios útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Como excepción a lo anterior se autorizarán banderines y muestras en las condiciones señaladas a continuación.

#### 5.2.11. Muestras.

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

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Su altura sobre el hueco del portal será superior a 0,50 m, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 x 0,25 y 0,02 m de espesor, podrán situarse en las jambas. No se permitirá la colocación de muestras a una altura superior a 4 m.
- Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores irán situadas a una altura superior a 3 m, sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general de los

usuarios de los locales, con huecos situados a menos de 3 m del anuncio y a 10 m si lo estuviera enfrente.

#### 5.2.12. Banderines.

Se entienden por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano de fachada. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante o terreno será de 2,40 m, y la máxima de 4 m Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1 m.

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

#### 5.2.13. Rampas.

Para viviendas unifamiliares las rampas de acceso a garajes, en sótanos y semisótanos, tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y el 12% en curvos, con un radio mínimo de 6 metros. No será necesaria la disposición de área de espera (meseta) cuando la superficie del garaje sea igual o inferior a 125 m<sup>2</sup> (capacidad equivalente a 5 vehículos). Cuando supere esta superficie la incorporación a la vía pública necesitará de una meseta con las condiciones establecidas para el uso garaje-aparcamiento.

#### 5.2.14. Desagües de cubiertas y patios.

Las aguas pluviales recogidas por estos elementos se evacuarán a las vías y espacios públicos mediante conducciones no visibles que desaguarán a 10 cm por encima de la rasante oficial del vial o espacio libre al que evacue.

#### 5.2.15. Marquesinas y toldos.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m Su saliente será igual a las tres cuartas partes del ancho de la acera, no superando el décimo del ancho de la calle, medidos en el centro de la línea de fachada, respetando en todo caso el arbolado.

Los toldos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes normas y cuya altura mínima sea superior a 1,90 m se consideran acordes a la presente ordenación hasta que se proceda a la renovación de los mismos.

#### 5.2.16. Portadas, escaparates y vitrinas.

Tanto la decoración en planta baja de los locales comerciales, industriales o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,05 m, exclusivamente en las superficies de fachada de planta baja.

#### 5.2.17. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de 1,20 m de altura mínima o barandilla de la misma altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm ni elementos que faciliten la escalada.

#### 5.2.18. Pasajes peatonales y soportales.

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

#### Pasajes peatonales:

- Altura mínima: 3,50 m
- Ancho mínimo: 4,00 m

Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres y su longitud máxima será de 30 m.

#### Soportales:

- Altura mínima: 3,50 m
- Ancho mínimo: 3,00 m

#### 5.2.19. Falsas fachadas y patios de fachada.

Deberán tener una entidad constructiva similar a la fachada real del cuerpo cierto de la edificación. No podrán utilizarse en ningún caso como referencia para la aplicación de las envolventes que definen la altura máxima de la edificación.

## CAPÍTULO 6.º

## Normas generales de Protección

## Í N D I C E

- 6.1. Alcance y contenido.
- 6.2. Protección del medio ambiente.
  - 6.2.1. Protección medioambiental.
  - 6.2.2. Vertidos sólidos.
  - 6.2.3. Vertidos líquidos
  - 6.2.4. Vertidos gaseosos.
  - 6.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.
  - 6.2.6. Protección contra incendios.
  - 6.2.7. Desarrollo de actividades diversas.
  - 6.2.8. Obras de Urbanización y Construcción.
- 6.3. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
  - 6.3.1. Protección del paisaje natural.
  - 6.3.2. Protección del perfil del núcleo.
  - 6.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana.
  - 6.3.4. Conservación de los espacios.
  - 6.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.
  - 6.3.6. Supresión de barreras físicas.
  - 6.3.7. Mobiliario urbano.
  - 6.3.8. Elementos de servicio público.
  - 6.3.9. Anuncios.
  - 6.3.10. Señalización de tráfico.
  - 6.3.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.
  - 6.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.
- 6.3.13. Servidumbres urbanas.
- 6.4. Protección del patrimonio edificado.
  - 6.4.1. Articulación de la protección.
  - 6.4.2. Régimen de usos.
  - 6.4.3. Estructura y tipos de protección.
  - 6.4.4. Protección individualizada de elementos.
  - 6.4.5. Protección de zonas urbanas.
  - 6.4.6. Protección de vistas.
  - 6.4.7. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.
  - 6.4.8. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.
  - 6.4.9. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.
  - 6.4.10. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.
- 6.5. Protección del patrimonio arqueológico.
- 6.6. Protección de las vías de comunicación.
  - 6.6.1. Vías de comunicación competencia del estado.
  - 6.6.2. Vías de comunicación competencia de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial.
  - 6.6.3. Vías de titularidad local.
  - 6.6.4. Determinaciones derivadas del POTPA.

## CAPÍTULO 6.º

## Normas generales de protección

## 6.4. Protección del patrimonio edificado.

## 6.4.1. Articulación de la protección.

La protección se articula mediante un Catálogo propiamente dicho que se recoge como Anexo Normativo al presente Plan General de Ordenación Urbanística, en donde se relacionan los bienes a proteger, y mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia.

Los bienes declarados de Interés Cultural, o en trámite de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, por el Órgano competente en la materia aparecen reflejados en los planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable a Escala 1:10.000.

Se distingue, en primer lugar, entre bienes que hayan sido objeto de alguna declaración por parte de los Organismos

Administrativos competentes en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y aquellos que no hayan sido objeto de ninguna declaración de esta índole pero que se consideran merecedores de ser protegidos de acuerdo con estas Normas. En segundo lugar, dentro de cada grupo, se clasifican los bienes catalogados en función del Grado de Protección que se les otorga, es decir, Protección Integral o Grado 1.º, Protección Estructural o Grado 2.º

Bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural con carácter general:

Protección de grado 1.º o integral:

Yacimientos arqueológicos en trámite de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

- Aljibe Las Cadenas.
- Yacimiento de Torre Bermeja.

Incluidos en el catálogo municipal.

- Protección de grado 1.º o integral:

- Iglesia Parroquial y su entorno.

- Protección de grado 2.º o estructural:

- Ayuntamiento.
- Cortijo Los Federos

- Protección de grado 3.º o ambiental:

- Poblado de Colonización.

Existe un catálogo de elementos protegidos como documento de las Normas Subsidiarias.

## 6.4.2. Régimen de usos.

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia.

## 6.4.3. Estructura y tipos de protección.

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.

Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios; de la siguiente forma:

1. Protección individualizada de elementos.
2. Protección de zonas urbanas.
3. Protección de vistas.

## 6.4.4. Protección individualizada de elementos.

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos (edificios y conjuntos) urbanos, protección que por la naturaleza compacta del núcleo se hace extensiva en el mismo grado de protección a las parcelas que soportan a dichos elementos.

Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:

## Grado 1.º Protección integral.

Que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español y legislación autonómica concordante, o así protegidos en el catálogo municipal.

Grado 2.º Protección estructural.

Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del municipio.

Grado 3.º Protección ambiental específica.

Que se aplica a edificios que, bien aislados o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, sin perjuicio de la protección ambiental que se instrumenta desde las ordenanzas de zona de las áreas centrales del núcleo urbano.

6.4.5. Protección de zonas urbanas.

La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el poblado de colonización, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos.

La protección articulada en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

1.º Por una parte unifica los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.

2.º Y por otra, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas, se genera una protección ambiental continua en toda la zona.

6.4.6. Protección de vistas.

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa urbanística, de dos plantas con carácter general, para la totalidad de las áreas urbanas periféricas, posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano desde los accesos, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se constituyen como tales y así mismo los fondos singulares sobre los que se recorta el perfil.

6.4.7. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.

A continuación se exponen por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.

Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar.

A. Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

B. Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la

estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

C. Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

D. Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes. Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

E. Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

En cualquier caso, y de forma excepcional, si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznable, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesitasen, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese ori-

ginalmente. A tal efecto el departamento competente deberá emitir informe favorable de forma previa a la concesión de la licencia, a la vista del proyecto y la documentación de todo orden necesaria para la mejor comprensión de la propuesta, que deberá contar con un informe pericial de la situación real física de los cerramientos, sus condiciones estructurales, materiales y determinaciones.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con estos.

#### F. Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad y alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y la proyectada, tanto gráfica como escrita, y la justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, con descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

#### G. Obras de demolición.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de ruina física o económica irre recuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

En este último sentido el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

6.4.8. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

#### Grado 1.º Protección integral.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elemento o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser de entre las descritas en el epígrafe anterior las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera.

#### Grado 2.º Protección estructural.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración, ampliación y demolición, pero sometidas a un excepcional control municipal conducente al mantenimiento de la imagen urbana.

Así mismo se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura del bien catalogado y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión.

En cualquier caso la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

#### Grado 3.º Protección ambiental específica.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración, ampliación y demolición.

En cualquier caso la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

Las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

El Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

#### 6.4.9. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo contem-

pla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

#### 6.4.10. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje. Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

#### 6.6. Protección de las vías de comunicación.

##### 6.6.1. Vías de comunicación competencia del Estado.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras, 25/1988, del 29 de julio, y el Reglamento de Carreteras, R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, que lo desarrolla, y especialmente por los siguientes artículos:

#### Artículo 20.

A los efectos de la presente Ley se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

#### Artículo 21.

1. 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.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

3. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

#### Artículo 22.

1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 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.

2. 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 Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

3. En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

#### Artículo 23.

1. 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.

2. 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 Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

3. 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 aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

#### Artículo 24.

1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

2. A los efectos de este artículo no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

#### Artículo 25.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

2. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

3. Asimismo, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de las Comunidades Autónomas y entidades locales afectadas podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

#### Artículo 26.

En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable o conveniente.

Dada la afección negativa que supone la publicidad para la seguridad vial, queda prohibida en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como en el planeamiento que lo desarrolle, la publicidad visible desde la zona de dominio público, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento de Carreteras 812/1994, de 2 de septiembre.

Donde por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o servidumbre de las carreteras estatales, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre de conformidad con el artículo 886.1 del Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

Donde las líneas de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante de conformidad con el artículo antes citado.

Los cruzamientos de la autovía que se pretendan realizar para cualquier tipo de instalación, se deberán proyectar mediante perforación mecánica subterránea (topo), debiendo solicitar en cualquier caso la correspondiente autorización del Ministerio de Fomento.

La apertura de nuevos accesos a las carreteras y vías de servicio competencia del Ministerio de Fomento, deberán ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio, y deberá ser autorizado por la Demarcación de Carreteras.

Para las nuevas construcciones próximas a las Carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros, estableciéndose limitaciones a la edificabilidad o disponiéndose los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa en la normativa vigente, Ley 37/2.003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18.11.2003) y en su caso, en la normativa autonómica.

6.6.2. Vías de comunicación competencia de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial.

La regulación de las vías existentes se encuentra en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y especialmente por los siguientes artículos:

#### 53. Zonas de protección de las carreteras.

A los efectos de la presente ley, para la protección de las carreteras se establecen cuatro zonas:

- De dominio público adyacente, según lo establecido en el artículo 12 de esta ley.
- De servidumbre legal.
- De afección.
- De no edificación.

#### 54. Zona de servidumbre legal.

1. La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas alas aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario.

La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- Obras declaradas de emergencia.
- Obras de mejora y de conservación.
- Actuaciones de seguridad vial.
- Obras de mejora de la integración paisajística.
- Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía.

3. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

4. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.

5. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por parte de la Administración o por los terceros por ella autorizados, no están sujetos a previa autorización de los propietarios de los predios sirvientes, debiéndose realizar el previo pago o consignar el depósito del importe de la correspondiente indemnización, salvo en los supuestos de declaración de emergencia de la actuación.

Los daños y perjuicios que se causen por la utilización de la zona de servidumbre legal, serán indemnizados por el beneficiario de la ocupación.

6. Cuando el uso y ocupación de la zona de servidumbre legal no fuese temporal sino permanente, la aprobación por parte de la Administración del correspondiente proyecto y de sus incidencias, o la declaración de emergencia de las obras implicará, a efectos de la expropiación forzosa, la declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de los derechos correspondientes, así como, en su caso, la urgencia de la ocupación.

#### 55. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exterior-

mente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.

3. Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

#### 56. Zona de no edificación.

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4. Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

5. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en Suelo Urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

#### 57. Accesos a las carreteras.

1. La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse.

2. Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística del dominio público viario.

3. El acceso a los elementos de servicio se establecerá obligatoriamente por la Administración competente en razón de la titularidad de la carretera y en la forma que reglamentariamente se determine.

Cuando la autorización definitiva corresponda a las Diputaciones provinciales, con carácter previo se recabará in-

forme vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras en consideración al cumplimiento de la normativa e instrucciones técnicas en materia de accesos y a las determinaciones de la planificación viaria.

4. El acceso a los elementos de servicio situados junto a una vía de gran capacidad se realizará siempre a través de una vía de servicio, tendrán vallado exteriormente tanto su recinto como la vía de servicio y se accederá a los mismos exclusivamente desde la vía de gran capacidad.

#### 58. Publicidad y carteles.

1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna.

2. No se considera publicidad los carteles informativos autorizados por la Administración titular de la vía y que se adecuen a las prescripciones siguientes:

a) Señales de servicio.

b) Los informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, ya sean culturales, medioambientales o turísticos, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera, siempre que no contengan, a su vez, mensajes publicitarios.

c) Los que se refieran a actividades y obras que afecten a la carretera.

d) Rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de la actividad que se desarrolla en los mismos, siempre que estén situados sobre los inmuebles en que aquellos tengan su sede o en sus accesos y no incluyan comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de los productos o servicios que ofrezcan.

3. Los interesados podrán colocar carteles en el dominio público viario previa autorización administrativa y según la normativa de señalización vigente.

4. Las autorizaciones para la instalación de carteles se otorgarán por un plazo máximo de dos años, previa constitución de la fianza y pago de la correspondiente tasa o canon por ocupación y aprovechamiento de bienes de dominio público.

Cumplido el plazo, el titular de la autorización deberá proceder a solicitar su renovación o, en su caso, a la retirada del cartel, procediéndose por la Administración, en caso contrario, a su retirada a costa del interesado.

5. La conservación y el mantenimiento de los carteles corresponden a los titulares de las autorizaciones.

6. La autorización podrá ser revocada, sin derecho a indemnización, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, razones de seguridad de la circulación o perjuicio al servicio público que presta la carretera, procediéndose, en su caso, a retirar el cartel a costa del titular de la autorización.

#### 59. De la protección de otros caminos y vías.

Cuando, por razones especiales, se estime necesaria la protección de determinados caminos de servicio y vías de titularidad pública contemplados en el artículo 8, apartado 2, de la presente ley, la Consejería competente en materia de carreteras podrá dictar las disposiciones necesarias para la aplicación a los mismos de las normas sobre uso y defensa de las carreteras en ella contenidas.

En dichas disposiciones, que habrán de dictarse previa información pública y audiencia del titular de la vía, se hará constar, como mínimo, el tramo concreto afectado, sus límites, las causas de la aplicación del nuevo régimen y su duración.

Toda actuación en el área de afección, definida exteriormente por la paralela a 50 m de la arista exterior de la explanación, necesitará del informe previo de la Dirección General

de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

6.6.3. Vías de titularidad local.

Toda actuación en el área de afección de las vías y caminos locales, definida exteriormente por la paralela a 15 m del eje de las mismas se someterá, independientemente de cualquiera otra limitación derivada de la ordenanza de aplicación a las condiciones del presente epígrafe.

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al borde de la calzada:

Retranqueos obligatorios.

Ancho del Camino (m.)	Retranqueos mínimos al borde (m)		
	Construcciones permanentes o edificaciones	Instalaciones provisionales o invernaderos	Cerramientos de parcelas o vallados
> 8 m.	5.00	3.00	3.00
6 < A < 8 m.	3.00	2.00	2.00
4 < A < 6 m.	3.00	1.00	1.00
< 4 m.	3.00	1.00	1.00

Retranqueos en Esquina e Intersecciones.

Los caminos que incidan en vías municipales deberán retranquearse en su esquina una distancia igual al ancho del camino de menor dimensión.

Construcción y Modificación

La apertura, cierre o modificación de caminos, tanto de titularidad pública como privada, estará sujeta a licencia municipal.

En la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

Estudio justificativo de la necesidad de las obras solicitadas.

Anteproyecto o estudio previo.

La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la administración no quedara suficientemente acreditada la necesidad de la actuación solicitada.

La construcción de caminos agrícolas y forestales, carreteras y otras vías de comunicación se encuentran sometidos a procedimientos de prevención ambiental en virtud de lo establecido en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

6.6.4. Determinaciones derivadas del POTPA.

En ausencia de legislación específica la red de carreteras definida en el POTPA dispondrá de una separación mínima entre las edificaciones y la arista exterior de la calzada (línea límite de edificación) de 15 m (art. 26.3).

Para las vías de nuevo trazado se establece una zona de protección de protección de 200 m de ancho cuyo eje coincide con el delimitado en el plano de «Infraestructuras de Comunicaciones y Transporte» del POTPA. En esta franja de protección se estará a las limitaciones que a continuación se señalan en función de la clase suelo:

- Suelo urbano y urbanizable; lo que disponga el planeamiento urbanístico.

- Suelo No Urbanizable; no podrán implantarse edificaciones, construcciones e instalaciones de ningún tipo ni realizarse actividades distintas de las derivadas de la explotación agraria de los terrenos. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del POTPA serán consideradas fuera de ordenación.

Tienen la consideración de nudos estratégicos los señalados como tales en el plano de «Infraestructuras de Comuni-

caciones y Transporte» del POTPA. Se establece una reserva de suelo de protección cautelar definida exteriormente por un círculo de 1.000 m de diámetro con centro en el centro del nudo. Serán de aplicación en esta reserva de suelo las restricciones establecidas para las zonas de protección cautelar de los trazados de las nuevas vías. (art. 39).

- La red de caminos rurales se regirá por las siguientes determinaciones:

- La línea de separación mínima de la edificación en el viario de primer nivel en suelos que no constituyan núcleos de población (suelos no urbanos) se establece en 15 m a ambos lados de la vía, contabilizados desde la arista exterior de la calzada. (art.42.2).

- Los almacenes de venta de productos agrarios y las cooperativas/almóndigas de tratamiento y clasificación de productos que se localicen junto al viario rural solo se autorizarán en vías de primer nivel.

- No se autorizará la localización junto al viario de tercer nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria. (art.42.4).

CAPÍTULO 7.º

Normas particulares para el suelo urbano

Í N D I C E

- 7.1. Definición.
- 7.2. Condiciones generales.
- 7.3. División.
- 7.4. Situaciones transitorias.
- 7.5. Norma particular de la zona 1; ordenanza [1]: Poblado de colonización.
  - 7.5.1. Definición.
  - 7.5.2. Ordenación.
  - 7.5.3. Usos y compatibilidades.
  - 7.5.4. Condiciones de edificación.
- 7.6. Norma particular de la zona 2; ordenanza [2]: Travesías.
  - 7.6.1. Definición.
  - 7.6.2. Ordenación.
  - 7.6.3. Usos y compatibilidades.
  - 7.6.4. Condiciones de edificación.
- 7.7. Norma particular de la zona 3; ordenanza [3]: Consolidación de núcleo.
  - 7.7.1. Definición.
  - 7.7.2. Ordenación.
  - 7.7.3. Usos y compatibilidades.
  - 7.7.4. Condiciones de edificación
- 7.8. Norma particular de la zona 4; ordenanza [4]: Sistema de equipamientos e infraestructuras comunitarias.
  - 7.8.1. Definición.
  - 7.8.2. Ámbito de aplicación y condiciones de edificación.
- 7.9. Norma particular de la zona 5, ordenanza [5]: Sistema de espacios libres públicos.
  - 7.9.1. Definición.
  - 7.9.2. Grados.
  - 7.9.3. Condiciones de parcelación.
  - 7.9.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.
- 7.10. Norma particular de la zona 6; ordenanza [6]: Red viaria y aparcamientos.
  - 7.10.1. Definición.
  - 7.10.2. Condiciones específicas.
  - 7.10.3. Condiciones de uso.
- 7.11. Norma particular de las áreas de mantenimiento del planeamiento antecedente (AMPA).
  - 7.12. Edificios singulares.
    - 7.12.1. Generalidades y deficiones.
    - 7.12.2. Condiciones de ordenación.
    - 7.12.3. Condiciones de gestión y tramitación.
  - 7.13. Unidades de ejecución.



## CAPÍTULO 7.º

## Normas particulares para el suelo urbano

7.5. Norma particular de la zona 1: ordenanza [U-1]: Poblado de colonización.

## 7.5.1. Definición

Se corresponde con el poblado de colonización del núcleo de La Mojonera.

Los objetivos de la intervención alcanzan aquí el mayor grado de complejidad, por cuanto han de permitir el mantenimiento de la calidad ambiental del conjunto manteniendo y potenciando usos propios del centro.

Se podrán ejecutar toda clase de obras en los edificios, incluidas en este ámbito tanto las de demolición como de nueva edificación.

## 7.5.2. Ordenación.

1. Se fija como sistema de ordenación el de mantenimiento de las alineaciones existentes y la estética general del poblado de colonización.

2. Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de los reajustes del viario señalados en los planos. La unidad básica de ordenación será la manzana cerrada alineada con o sin patio de manzana.

3. Todo proyecto deberá justificar la adecuación de la nueva construcción a la tipología y especialidades arquitectónicas y estéticas del poblado de colonización.

4. Todo proyecto de obras habrá de tener en cuenta la importancia de los elementos de urbanización en la configuración de los espacios públicos que definen la zona, tales como la pavimentación, la definición de rasantes respecto de la edificación, el alumbrado público, el mobiliario urbano, jardinería y arbolado, rótulos comerciales y similares, etc.

## 7.5.3. Usos y compatibilidades.

El uso característico es el Residencial en tipología unifamiliar. Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

TERCIARIO	Comercio	Categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
	Hotelero	Categorías 6.ª y 7.ª en edificio exclusivo
	Centros de Reunión	Categoría 9.ª en situación de planta baja o en edificio exclusivo. Categoría 10.ª en edificio exclusivo.
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		Categoría 1.ª, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo

## 7.5.4. Condiciones de Edificación.

1. No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 125 m<sup>2</sup>. con un frente mínimo de 6 m y cuya forma permita inscribir un círculo de 6 m de diámetro.

3. La ocupación máxima será del 100%.

4. Altura y máximo número de plantas: 7,50 m y dos (II) plantas (bajo+uno).

5. Aprovechamiento máximo: 1,80 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> parcela neta.

6. Deberá ubicarse en la parcela una dotación de aparcamiento equivalente a 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos.

## 7.5.5. Condiciones ambientales.

1. El diseño de la edificación deberá procurar el mantenimiento de las constantes morfológicas y tipológicas de la

zona, sistematizando la relación que liga la tipología edificatoria con el diseño de fachada, prevaleciendo dichas constantes sobre el contenido funcional del programa de necesidades, el cual deberá adaptarse a la forma y tipo edificatorio.

2. 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.

3. Todas las fachadas de edificación, o paramentos exteriores, tanto si dan a vía pública como a patios, o si se trata de medianerías surgidas como consecuencia de las diferencias de altura, retranqueos, profundidad o cualquier otra, deberán diseñarse considerando los criterios antes mencionados, y su acabado será como el de la fachada principal. En los patios, la composición de huecos será libre.

4. La unidad mínima de referencia tipológica será la manzana que contiene la parcela, más las adyacentes que den frente a la misma o mismas vías públicas. El objetivo que se pretende es el de establecer un criterio homogéneo y uniforme de dichas unidades.

## 7.6. Norma particular de la zona 2: ordenanza [U-2]: travesías.

## 7.6.1. Definición.

Esta ordenanza se aplicará a las áreas así delimitadas en los planos de ordenación y que se corresponden con manzanas que tiene su fachada principal a alguna de las siguientes calles: Avenida de Europa, España (carretera de El Corsario) y camino de Cuesta Blanca.

## 7.6.2. Ordenación.

La posición de la edificación vendrá definida por las alineaciones exteriores fijadas en los planos. En cuanto a la posición respecto a la alineación exterior, se establece con carácter general el adosamiento a la misma. La unidad básica de ordenación será la manzana cerrada alineada con o sin patio de manzana.

Se podrán autorizar retranqueos a cualquiera de las alineaciones en el caso de que no se originen medianerías vistas de carácter permanente y con unas dimensiones mínimas de tres metros. Esta circunstancia deberá justificarse expresamente en el proyecto.

Se establecen dos categorías para la presente ordenanza en función de la posición de la parcela en la manzana:

Categoría	Ubicación en la manzana.
U-2 (1.ª)	Parcelas con fachada a la calles Avenida de Europa, la calle España o camino de Cuesta Blanca
U-2 (2.ª)	Parcelas sin fachada a la calles Avenida de Europa, la calle España o camino de Cuesta Blanca

## 7.6.3. Usos y Compatibilidades.

El uso característico es el Residencial en todas sus categorías. Son usos compatibles los que se señalan en el cuadro siguiente:

TERCIARIO	Comercio	Categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
	Hotelero	Categorías 6.ª y 7.ª en edificio exclusivo
	Centros de Reunión	Categoría 9.ª en situación de planta baja o en edificio exclusivo. Categoría 10.ª en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta primera, baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		Categoría 1.ª, en planta baja e inferiores a la baja
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo

7.6.4. Condiciones de Edificación.

No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

A efectos de segregaciones y parcelaciones se fijan las siguientes parcelas mínimas:

Categoría	Parcela mínima
U-2 (1. <sup>a</sup> )	150 m <sup>2</sup>
U-2 (2. <sup>a</sup> )	80 m <sup>2</sup>

Para la ordenanza U-2 (1.<sup>a</sup>) el frente mínimo de 10 m y cuya forma permita inscribir un círculo de 10 m de diámetro. Para la ordenanza U-2 (2.<sup>a</sup>) el frente mínimo de 6 m y cuya forma permita inscribir un círculo de 6 m de diámetro.

La ocupación máxima será del 100%.

Altura y máximo número de plantas:

Categoría	Altura máxima
U-2 (1. <sup>a</sup> )	Bajo+III+Ático/16,50 m
U-2 (2. <sup>a</sup> )	Bajo+II+Ático/13,50 m

La planta ático se retranqueará tres metros (3 m) de todas las alineaciones exteriores.

Aprovechamiento máximo:

Categoría	Aprovechamiento máximo	
U-2 (1. <sup>a</sup> )	Avda. Europa	3,60 m <sup>2</sup> construido/ m <sup>2</sup> parcela
	Calle España	3,60 m <sup>2</sup> construido/ m <sup>2</sup> parcela
	Cmno. Cuesta Blanca	2,70 m <sup>2</sup> construido/ m <sup>2</sup> parcela
U-2 (2. <sup>a</sup> )	Avda. Europa	2,80m <sup>2</sup> construido/ m <sup>2</sup> parcela
	Calle España	2,80 m <sup>2</sup> construido/ m <sup>2</sup> parcela
	Cmno. Cuesta Blanca	1,90 m <sup>2</sup> construido/ m <sup>2</sup> parcela

Se autoriza, exclusivamente para esta ordenanza, que el cómputo de la edificabilidad se realice sobre la parcela neta y sobre aquellos terrenos que, en este ámbito, se encuentren calificados en el Plan General de Ordenación Urbanística como viales. Será condición previa a la concesión de licencia de obras la cesión en título público de los mencionados terrenos.

Deberá ubicarse en la parcela una dotación de aparcamiento equivalente a 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos.

7.7. Norma particular de la zona 3; ordenanza [3]: consolidación de núcleo.

7.7.1. Definición.

Comprende las áreas semiconsolidadas de los núcleos urbanos, que tienen vocación de compactación.

El uso característico es el residencial relacionado en algunos casos con los usos terciarios, comerciales y de servicios.

La edificación alterna las tipologías de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva sobre trazados viarios, parcelaciones y alineaciones generalmente irregulares y cuyo tejido heterogéneo produce el tránsito entre el casco urbano y las áreas de desarrollo menos densas.

Se podrán ejecutar toda clase de obras en los edificios, incluidas en este ámbito tanto las de demolición como de nueva edificación.

7.7.2. Ordenación.

La posición de la edificación vendrá definida por las alineaciones exteriores fijadas en los planos. En cuanto a la posición respecto a la alineación exterior, se establece con carácter general el adosamiento a la misma. La unidad básica de ordenación será la manzana cerrada alineada con o sin patio de manzana.

Se podrán autorizar retranqueos a cualquiera de las alineaciones en el caso de que no se originen medianerías vistas de carácter permanente y con unas dimensiones mínimas de tres metros. Esta circunstancia deberá justificarse expresamente en el proyecto.

7.7.3. Usos y Compatibilidades.

El uso característico es el Residencial en todas sus categorías.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

TERCIARIO	Comercio	Categorías 1. <sup>a</sup> , 2. <sup>a</sup> y 3. <sup>a</sup> en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
	Hotelero	Categorías 6. <sup>a</sup> y 7. <sup>a</sup> en edificio exclusivo
	Centros de Reunión	Categoría 9. <sup>a</sup> en situación de planta baja o en edificio exclusivo. Categoría 10. <sup>a</sup> en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		Categoría 1. <sup>a</sup> , en planta baja e inferiores a la baja

7.7.4. Condiciones de Edificación.

1. No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 80 m<sup>2</sup>. con frente mínimo de 6 m y cuya forma permita inscribir un círculo de 6 m de diámetro.

3. La ocupación máxima será del 100%.

4. Altura y máximo número de plantas será:

Ancho de calle/Categoría	Altura máxima
> 10 m/ U-3 (1. <sup>o</sup> )	Bajo+II+Ático/13,50 m
≤ 10 m/U-3 (2. <sup>o</sup> )	Bajo+I+Ático/10,50 m

Para las manzanas ubicadas entre las calles Francisco de Goya y Gutierrez Solana, que dispongan de fachada al espacio libre público será de aplicación una altura máxima de B+II+Ático/13,50 m, Esta determinación será también de aplicación a las manzanas ubicadas entre las calles Buenavista, Julio Romero de Torres y Pablo Picasso

En los planos de ordenación se grafían con diferentes colores las zonas correspondientes a las dos categorías.

5. Aprovechamiento máximo:

Categoría	Aprovechamiento máximo
U-3 (1. <sup>o</sup> )	2,30 m <sup>2</sup> construido/ m <sup>2</sup> parcela
U-3 (2. <sup>o</sup> )	1,90 m <sup>2</sup> construido/ m <sup>2</sup> parcela

6. Deberá ubicarse en la parcela una dotación de aparcamiento equivalente a 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos.

7.8. Norma particular de la zona 4; ordenanza [4]: sistema de equipamientos e infraestructuras comunitarias.

7.8.1. Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto religioso, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, etc., por lo que se refiere a los principales usos dotacionales

7.8.2. Ordenación.

La posición de la edificación respecto e las alineaciones y linderos es libre, en función de las necesidades del equipamiento o dotación a realizar, con la única limitación de no originar medianerías vistas de carácter permanente.

Se podrán ejecutar toda clase de obras en los edificios incluidos en esta zona, tanto las de demolición como de nueva edificación.

#### 7.8.3. Usos y Compatibilidades.

El uso característico es el dotacional en todas sus clases y categorías.

Son usos compatibles los espacios libres públicos.

#### 7.8.4. Condiciones de Edificación.

1. No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>. con frente mínimo de 10 m y cuya forma permita inscribir un círculo de 10 m de diámetro.

3. La ocupación máxima será del 100%.

4. Altura y máximo número de plantas: 10.50 m y tres (III) plantas.

5. Aprovechamiento máximo: 3 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> parcela neta.

6. Deberá ubicarse en la parcela una dotación de aparcamiento equivalente a 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos.

7.9. Norma particular de la zona 5; ordenanza [5]: Sistema de espacios libres públicos.

#### 7.9.1. Definición.

Comprende los espacios libres, de dominio y uso públicos, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

#### 7.9.2. Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen dos Grados:

Grado 1.º: Zonas ajardinadas, áreas de juego infantiles y parque urbano. Sus dimensiones son tales que permiten inscribir un círculo 30 m de diámetro.

Grado 2.º: Protección de vías de comunicación e infraestructuras y peatonales ajardinadas. Sus dimensiones son tales que no es posible inscribir un círculo 30 m de diámetro.

#### 7.9.3. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

#### 7.9.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.

##### • Condiciones de posición:

Solo se permiten en esta zona de ordenanza, en el Grado 1º, edificaciones provisionales o ligeras tales como Kioscos de música y similares que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) metros cuadrados de superficie cerrada.

Se permiten asimismo en este Grado, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación en cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

En el grado 1.º no se autoriza la apertura a estos espacios de ventanas o cualquier tipo de huecos, ni el establecimiento de servidumbre alguna en tanto no se urbanice el mismo, condicionándose en ese momento las autorizaciones a la ordenación realizada. En los ya urbanizados se resolverán las autorizaciones mediante un estudio de detalle redactado de oficio por el Ayuntamiento.

En el Grado 2.º solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, Kioscos de prensa, y aquellas otras asociadas al viario.

En el Grado 2.º que se establezca para protección de infraestructuras solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso peatonal o rodado a Fincas privadas y abrir huecos y ventanas a suelos calificados como grado 2.º

En el Grado 1.º, en el caso de que la dimensión mínima sea inferior a 7 m podrán, a criterio municipal, aplicarse las condiciones correspondientes al Grado 2.º.

##### • Condiciones de uso:

En el Grado 1.º el uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus Clases y categorías, siendo para los mismos usos compatibles el Uso Comercial en Clase Comercio Categoría 1.ª, en pequeños Kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en Clase Deportivo Categoría 16.ª en situación al aire libre y recinto ferial.

En el Grado 2.º los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas Verdes en Clase Protección Categorías 4.ª y 5.ª, respectivamente.

#### 7.12. Edificios singulares.

##### 7.12.1. Generalidades y definiciones.

Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción. En este sentido, también un edificio singular puede optar por integrarse en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente.

Son, en principio, edificios singulares los siguientes:

- Los de uso público o colectivo (equipamientos), de titularidad pública o privada, en parcelas cuyo tamaño sea superior a quinientos (500) m<sup>2</sup>, o bien que destaquen claramente de las del entorno. Para este grupo, el proyecto de obras contemplará el adecuado estudio de entorno y la justificación de sus decisiones.

- Los que dando fachada a la Avenida de Europa, Travesía urbana de la Carretera de El Corsario y Camino de Cuesta Blanca, estén situados en esquinas y ejes de perspectivas del viario estructurante, que el Ayuntamiento estime procedentes, mediante el oportuno acuerdo.

- Los que comprendan manzanas enteras o estén situados en parcelas superiores a mil quinientos (1.500) m<sup>2</sup> y por su posición en la trama constituyan focos o hitos urbanos.

- Los que presenten problemas de interpretación de alturas, medianerías o fondos máximos.

##### 7.12.2. Condiciones de ordenación.

1. La edificabilidad de la parcela será la establecida en las determinaciones (ordenanzas) del Plan General de Ordenación Urbanística. La consideración de edificación singular no implicará en ningún caso el incremento de la superficie construida respecto de la atribuida por el Plan General.

2. Se exceptúan del cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas.

3. El ancho mínimo del cualquiera de los viales que defina la parcela deberá ser mayor o igual de 12 m.

4. Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no solo en cuanto a materiales, calidad y envejecimiento, sino en cuanto al acabado, remates y ejecución.

5. Se estudiarán los sistemas de ahorro energético pasivos (creación de sombras, parasoles, pérgolas y color), buscando soluciones ejemplares para el resto de edificios. Se evitarán las grandes superficies acristaladas, impropias del clima local.

6. Las plantas bajas se destinarán preferentemente a galerías, pasajes, pergolas, etc, debiendo estudiarse la posibilidad de crear zonas de uso público.

7. No podrán generar medianerías vistas.

7.12.3. Condiciones de gestión y tramitación.

Los propietarios de parcelas que reúnan las condiciones señaladas en el epígrafe primero se dirigirán al ayuntamiento solicitando la catalogación de las mismas como adecuadas para realizar un edificio singular. La solicitud incluirá el estudio del entorno y la propuesta de las características del edificio a realizar.

Se suscribirá un convenio urbanístico, previo a la licencia de obras, en el que se concreten y materialicen las determinaciones expuestas en los anteriores epígrafes.

El ayuntamiento podrá exigir en todos los casos la redacción de un estudio de detalle.

7.13. Unidades de ejecución.

A los efectos definidos en los artículos 105 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se procede a la definición de unidades de ejecución. Se identifican en la cartografía de ordenación con el acrónimo UE-Núm.

Para las unidades de ejecución –UE–, el aprovechamiento susceptible de apropiación (subjeto) es el 90% del aprovechamiento lucrativo o resultante de la aplicación de la ordenanza correspondiente.

Plan Parcial del Sector I-2.

Venta del Viso – La Mojenera (Almería).

3. Ordenanzas Reguladoras.

Normas de Edificación.

Ordenanza I. Industrial.

a) Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas núms. 1, 2, 3, 4, 5, 6 y a las nuevas parcelas lucrativas resultantes de la modificación realizada en la revisión del Plan General.

b) Ordenación.

Edificación cerrada con patios interiores.

c) Usos.

Se consideran preferentes el industrial en todas las categorías y los almacenes estableciéndose el siguiente cuadro de compatibilidades.

Uso preferente = Industrial y almacenes.

Usos.

- Vivienda colectiva. No admitido.

- Vivienda unifamiliar. Admitido únicamente para viviendas propias de la actividad con carácter complementario.

- Comercial. Sí admitido.

- Oficinas y artesanía. Sí admitido.

- Sanitario. Sí admitido como actividad principal.

- Asistencia social. Sí admitido como actividad principal.

- Escolar. Sí admitido como actividad principal.

- Industrial y almacenes. Sí admitido.

- Verde y deportivo. Sí admitido.

- Bares y restaurantes. Sí admitido.

Las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, se ajustarán en su trámite a la reglamentación correspondiente y solo se autorizan cuando incluyan en las medidas correctoras que procedan en función de dicho trámite.

Las viviendas solo se admitirán como complemento, cuando en el proyecto se justifique su relación con la actividad principal. La edificación a utilizar, en este uso podrá rebasar el 10% de la total de la parcela donde se actúa.

d) Altura máxima de edificación.

10 m, y 2 plantas. No se incluye en esta limitación elementos singulares como antenas, puentes grúas, torres de refrigeración, etc.

La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachadas de la parcela, desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero. Este criterio se aplicará en todas las zonas.

e) Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación máxima: 85%.

Edificabilidad neta de parcela: 0,8481 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En las nuevas parcelas edificables resultantes de la modificación efectuada por el Plan general se ajustará la edificabilidad para completar la nueva edificabilidad objetiva del sector.

f) Parcela mínima.

200 m<sup>2</sup>.

g) Retranqueos.

Cuando la edificación no se alinee a los viales se construirá un cerramiento de parcela alineado al vial.

h) En las naves se permite la construcción de un altillo o entreplanta para oficinas o servicios de una superficie útil de 10% de la superficie útil de la nave, no computando a efectos de superficie construida.

Plan Parcial del Sector I-3

Venta del Viso – La Mojenera (Almería)

3. Ordenanzas reguladoras.

Índice:

3. Ordenanzas reguladoras.

3.1. Ordenanzas Generales y Definiciones.

CAPÍTULO I. Definiciones.

3.1.1. Sector.

3.1.2. Parcela.

3.1.3. Solar.

3.1.4. Parcela mínima.

3.1.5. Alineación.

3.1.6. Rasantes.

3.1.7. Ancho de la calle.

3.1.8. Retranqueo.

3.1.9. Ocupación.

3.1.10. Edificabilidad.

3.1.11. Superficie edificada.

3.1.12. Altura libre interior.

3.1.13. Planta baja.

3.1.14. Planta de sótano.

3.1.15. Planta piso.

3.1.16. Planta ático.

3.1.17. Altura y número de plantas máximo.

3.1.18. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

CAPÍTULO II. Condiciones Estéticas y Ambientales.

3.1.19. Consideración general.

3.1.20. Fachada.

3.1.21. Materiales.

3.1.22. Vuelos y salientes.

3.1.23. Medianerías.

3.1.24. Cerramientos.

3.1.25. Instalaciones vistas.

CAPÍTULO III. Condiciones Higiénicas y de Uso.

3.1.26. Escaleras.

3.1.27. Rampas.

3.1.28. Condiciones de las viviendas.

3.1.29. Condiciones de la industria.

3.1.30. Condiciones de los comercios.

- 3.1.31. Condiciones de los hoteles, espectáculos y otros usos.
- 3.2. Régimen Urbanístico del Suelo.
- 3.2.1. Calificación del suelo y usos pormenorizados.
- 3.2.2. Ponderación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- 3.2.3. Desarrollo del Plan Parcial.
- 3.3. Normas de Edificación y Urbanización.
- 3.3.1. Condiciones Técnicas de las obras de Urbanización.
- 3.3.2. Ordenanzas Particulares de cada zona.

3. Ordenanzas reguladoras.

3.1. Ordenanzas generales y definiciones

Se incluyen en este apartado la definición de los conceptos utilizados en el Plan Parcial, así como las ordenanzas de carácter general.

CAPÍTULO I

Definiciones

3.1.1. Sector.

Unidad mínima de actuación en Suelo Urbanizable.

3.1.2. Parcela.

Lote de terreno apto o no para la edificación según la ordenación aprobada.

Sirve como marco de referencia para el parámetro de edificabilidad y podrá referirse este, a la parcela anterior a la ordenación, o cada una de las resultantes de la ordenación.

3.1.3. Solar.

Parcela edificable que además dispone de accesos, acometidas de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

3.1.4. Parcela mínima.

Es aquella cuyas condiciones de forma o superficie han sido consideradas como mínimas admisibles, en función de la ordenanza particular de cada zona.

3.1.5. Alineación.

Líneas establecidas por el Plan, coincidente o no con la edificación existente, que separa los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son. Se distinguen las siguientes alineaciones:

- Alineación oficial: Es la determinada en el Plan. Podrá ser exterior (de calle) e interior (de parcela o manzana).

- Alineación de fachada: Marca el límite a partir del cual se puede levantar la edificación, puede coincidir o no con la alineación exterior e interior, en función de que no exista o exista retranqueo obligatorio. En el caso de que coincida con la exterior (de calle), se denomina edificación «alineada a vial».

- Alineación de cerramiento: Marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad respecto del espacio público. Coincide con la de calle y linderos.

3.1.6. Rasantes.

Es la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido a un plano horizontal. Se distinguen las siguientes rasantes:

- Rasante oficial: Es la determinada por el Plan y define el perfil longitudinal por el eje de la vía pública, como nivel oficial de referencia.

- Rasante actual: Es el perfil longitudinal de las vías y terrenos existentes en la actualidad.

- Rasante natural del terreno: Es la correspondiente al perfil natural del terreno, anterior a cualquier ordenación propuesta.

3.1.7. Ancho de la calle.

Es la distancia existente entre dos alineaciones exteriores (de calle) opuestas.

En el caso de que existan tramos de calle en los que las dos alineaciones no sean paralelas, se considerará ancho de calle la distancia mínima entre las dos alineaciones, para cada tramo comprendido entre dos calles transversales.

3.1.8. Retranqueo.

Es el valor, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto de la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de parcela. La franja de retranqueo con independencia de su dominio, no podrá ser ocupada por los particulares con construcciones de uso privado en planta baja.

3.1.9. Ocupación.

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie de la parcela que puede ser ocupada en planta por la edificación, y la superficie total de la parcela resultante de la ordenación.

3.1.10. Edificabilidad.

Es la relación entre la edificación construida expresada en m<sup>2</sup>, y la superficie de la parcela o sector de que se trate expresada en m<sup>2</sup>. En función de la superficie que se utilice como referencia para el cálculo tendremos:

- Edificabilidad bruta: Expresada en metros cuadrados de superficie edificable, sobre los metros cuadrados totales del sector, incluidos viales y suelo de cesión obligatorios. Esta edificabilidad está determinada en las normas Subsidiarias de La Mojonera y su valor es de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad neta: Expresada en metros cuadrados edificables sobre metros cuadrados de superficie de parcela edificables resultante de la ordenación. Quedan excluidos del cómputo los metros cuadrados edificables a efectos del concepto de edificabilidad, las plantas sótano, tal y como se definen en el apartado 14.

3.1.11. Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas incluyendo los sótanos. Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

- Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo todas las plantas bajo cubierta.

- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo al siguiente criterio:

	CERRADOS LATERALMENTE	ABIERTOS LATERALMENTE
CUBIERTOS CON FORJADO	50 % de superficie	No computan
DESCUBIERTOS O CON ESTRUCTURAS LIGERAS	No computan	No computan

- Las construcciones secundarias sobre el 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 un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- Los patios interiores sin cubierta.

- Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable.

- Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc, o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.

- Las superficies interiores de la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.

- Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, si la hubiera, comprendido entre las dos alineaciones de fachada.

### 3.1.12. 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.

### 3.1.13. Planta baja.

Es aquella planta cuyo pavimento está situado entre 1,40 metros por debajo y 1,20 metros por encima de la rasante oficial de acera si la fachada está alineada a vial, y de la rasante definitiva del pavimento exterior de la calzada, medida junto al bordillo, en línea de fachada, si se trata de edificación aislada. En los casos de parcelas que den fachada a dos viales opuestos de diferente cota, en las Ordenanzas con alineación a vial, 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. En el caso de edificación aislada, se adoptará el criterio anterior de manera análoga tomando como referencia la línea de fachada.

### 3.1.14. Planta de sótano.

Es aquella planta situada por debajo de la Planta Baja, según se define en el artículo anterior, tenga o no aperturas, a causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación. En el caso en que la cara superior del forjado del techo del sótano sobresalga una altura superior a 1,20 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 Planta Sótano así definida no computará a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, pero sí a efectos de superficie edificada o construida.

Sólo se permiten plantas por debajo de la primera planta de sótano, destinadas a aparcamiento o almacén.

La altura libre interior de las plantas sótano será como mínimo 2,20 m (a la cara inferior del forjado, o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran) para el uso de aparcamientos o almacenaje, y de 2,50 m en los demás casos.

### 3.1.15. Planta piso.

Es aquella cuyo plano está situado por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre interior de las plantas de piso será de 2,50 m como mínimo, salvo en los casos de instalaciones especiales en edificios de industria y almacenaje, o de edificios destinados a usos públicos o colectivos que necesiten mayores alturas.

### 3.1.16. Planta ático.

Es aquella comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, encontrándose su línea de fachada retranqueada 3 m, como mínimo, del plano de fachada del edificio. Cuando se trata de edificación abierta, aislada y conjunto de parcelas adosadas, la planta ático podrá tratarse como remate de fachadas, con retranqueo libre y ocupando como máximo el 40% de la planta de piso inferior. Su altura libre interior tendrá las mismas limitaciones de las plantas piso.

### 3.1.17. Altura y número de plantas máximo.

Cuando se trate de edificación alineada a vial se seguirán las reglas siguientes:

a) La altura de las edificaciones 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 superior 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. La altura exterior máxima, se medirá a partir de la cota de pavimento de la planta baja.

c) El número de plantas se contabilizará incluyendo la planta baja y el ático.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes en las mismas zonas y subzonas, a las vías que forman plaza o afluyen a ella. No se consideran, a efectos de determinación de alturas, aquellas calles de ancho mayor a las mínimas dimensiones de la plaza.

En los casos de edificación aislada o retranqueada respecto a la alineación de calle, la altura máxima y el número de plantas se determinarán tomando como referencia la cota de pavimento de la planta o plantas que tengan la consideración de planta baja, la cual a su vez, se refiere a la cota natural del terreno definitivo, para su altura. En cualquier punto de la planta baja se cumplirá la altura máxima y el número máximo de plantas.

3.1.18. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

a) La vertiente del tejado que no podrá rebasar el plano de 35 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.

b) Los antepechos de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m, sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.

e) Los remates de cajas de escaleras, patios, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,30 metros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachada y las instalaciones, como elementos de diseño que armonicen con el edificio.

f) Cualquier instalación que sea preciso para el funcionamiento de la industria o actividad de que se trate.

## CAPÍTULO II

### Condiciones Estéticas y Ambientales

#### 3.1.19. Consideración general.

Por tratarse de una actuación aislada, el Plan Parcial queda sujeto únicamente a las presentes Ordenanzas. No obstante, podrán ser alteradas si el Ayuntamiento lo considera conveniente, y en orden a una mejor configuración del ambiente urbano.

#### 3.1.20. Fachada.

Tendrán la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde la vía pública. Se exceptúan únicamente las partes de medianerías que puedan quedar ocultas al edificar los colindantes. Los cerramientos deberán ser homogéneos, debiendo prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos. Los planos de proyecto de fachadas contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc.) de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos. Aparecerá, en edificios entre medianeras, las fachadas de los colindantes.

#### 3.1.21. Materiales.

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material, pero con el fin de evitar un uso desordenado o inadecuado de materiales (dada la enorme variedad hoy existente) se establece la siguiente regulación:

a) Cuando el tono de la fábrica sea blanco o muy claro, los morteros serán obligatoriamente del mismo color. En otro

caso, deberán pintarse tales fábricas. Se evitarán al máximo el uso de piezas con acabados singulares (puntas de diamante, lavados, envejecidos aparentes, etc) de forma indiscriminada, tratando de ocultar una pobreza real de diseño.

b) Cuando coexistan varios materiales principales en una misma fachada, su calidad y envejecimiento serán similares. Así el ladrillo visto (salvo que constituya meros adornos) deberá combinarse con revocos pétreos, etc., pero no con pintadas superficiales.

c) Siempre que no se opte por la singularidad del edificio, el número de materiales diferentes en la fachada será el mínimo necesario para la intencionalidad del edificio.

d) En los huecos, las carpinterías y rejerías serán así mismo lo más homogéneos posibles. El material de las carpinterías y rejas será asimismo homogéneo, evitando mezclar maderas con aluminio, etc.

e) 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 riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas.

### 3.1.22. Vuelos y salientes.

a) Se entiende por saliente y vuelo, todo elemento constructivo que sobresalga de la alineación o línea de fachada, tales como pueden ser los cuerpos volados cerrados, balcones, aleros, molduras, impostas, elementos decorativos, terrazas, miradores o tribunas, montantes, viseras, cornisas, arcos, etc.

b) Los salientes y vuelos sobre la alineación o línea de parcela no se permiten.

c) Todos los vuelos que se realicen en el interior de la parcela estarán a una altura mínima de 3,00 m sobre la rasante de la vía interior en la que se sitúen.

### 3.1.23. Medianerías.

a) Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachada en los cambios de altura.

b) Cuando las medianeras den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.

### 3.1.24. Cerramientos.

a) Los cerramientos ó vallados permanentes de parcelas que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 m de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m de alto, entre ellos, celosía o elemento transparente.

b) Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

- Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

- A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.

c) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

### 3.1.25. Instalaciones vistas.

Las instalaciones de acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc. deberán incluirse en los proyectos correspondientes de nueva planta y reflejarse en planos (plantas, alzados, secciones...) convenientemente, a fin de demostrar su integración en el diseño arquitectónico. Cuando sean posteriores al proyecto inicial, deberán tener un tratamiento

conjunto, al igual que otros elementos que modifiquen fachada (terrazas...). De no ser así, no podrán ser vistas y deberán transcurrir por patios interiores. Tal es el caso de extractores en locales, acondicionadores individuales, etc. En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 m de altura que puedan afectar la vía pública. Cuando se prevean locales en planta baja, se considerará la posibilidad de extracción, así como la posible climatización (marquesina exterior integrada en voladizo, instalaciones vistas, etc.). Las instalaciones que deban ir vistas aparecerán en los planos del proyecto.

## CAPÍTULO III

### Condiciones Higiénicas y de Uso

#### 3.1.26. Escaleras.

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 metros, ni podrá plantear soluciones de escaleras que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,60 metros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tiro cuando existan huecos de luces sobre él.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 metros.

Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco.

Podrá construirse escaleras sin cerramientos de fábrica cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan, cuente con vestíbulos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 19 cm y el ancho de huella mayor o igual a 27 cm.

#### 3.1.27. Rampas.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor no tendrán una pendiente superior al 20% en tramos rectos, ni al 16% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa. El ancho mínimo será de 2,50 m, con el sobreespacio necesario en las curvas, cuyo radio de curvatura mínimo medido al eje, superará los 5 m.

#### 3.1.28. Condiciones de las viviendas.

a) Solo se autorizan viviendas destinadas a la guardería de las actividades, vinculadas a estas y como máximo una por cada actividad.

b) Todas las viviendas deben tener fachada a la vía pública o espacio libre interior si la edificación se retranquea.

c) Los muros de fachada y los medianeros que queden al descubierto de los edificios que se destinen a vivienda no deberán tener un espesor inferior a 0,15 m de fábrica maciza o hueca. Cuando su espesor no exceda del indicado deben además protegerse por un tabique que deje una cámara de aire o mediante otro sistema otro sistema que proporcione idéntica protección hidráulica o suficiente aislamiento térmico.

d) La cubierta de las viviendas situadas en la última planta ha de construirse de forma y con materiales adecuados para que, además de ser impermeable, proporcione un aislamiento térmico suficiente, de acuerdo todo ello con la norma tecnológica QAT 1.973 (cubiertas y azoteas transitables).

e) Para que sean habitables las plantas bajas deben tener su pavimento elevado por lo menos 0,20 metros sobre el nivel del terreno exterior (vía pública, espacio libre patio o jardín) y estar aisladas del terreno natural por una cámara de aire de 0,15 m de altura libre mínima o mediante un macizo impermeable de 0,20 m de espesor.

f) No se permite la construcción de viviendas en sótanos a menos que, aún teniendo tal consideración por razón de la rasante de la acera, no la tuvieren por razón del terreno natural que se conserve en la parte posterior del solar. En este caso deben reunir las mismas condiciones de aislamiento previstas en el artículo anterior.

g) Todas las piezas interiores de las viviendas deben tener luz y ventilación directa excepto los baños que puedan quedar interiores con ventilación forzada. A este fin, con independencia del patio central de manzana, si lo hubiere, los edificios deberán tener otros patios en el número que se precise.

h) La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m, excepto en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda, donde el mínimo será de 1,20 m

i) Se entiende por luz y ventilación directas, las que se tomen de la vía pública, patios y espacios libres en ordenaciones de bloques aislados.

j) Toda pieza habitable de día o de noche ha de tener ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a la octava parte de la superficie de su planta, con un mínimo de 1 metro cuadrado y lado también mínimo de 0,60 m. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas puede servir de dormitorio si el hueco alcanza doble superficie de la del caso anterior.

k) Cuando la pieza se ventile a través de una galería no puede servir esta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no puede ser inferior a la mitad de su fachada y la ventilación entre la galería y habitación ha de ser, como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

l) Los locales que no dispongan de luz y ventilación directa mediante aberturas de un metro cuadrado de superficie mínima no pueden tener en planta lados mayores de 1,70 m

m) Cada vivienda independiente ha de poseer como mínimo un cuarto de aseo compuesto de ducha, lavado e inodoro, y cuyo acceso ha de tener lugar sin pasar por dormitorios y cocina. Cuando el acceso se efectúa a través del comedor a sala de estar, el aseo ha de quedar separado de dichas piezas por un local con doble puerta.

n) Las aguas negras, deben conducirse a la cloaca pública por medio de albañales o canales de desagüe.

o) Las aguas pluviales evacuarán, bajo las aceras, hacia las calzadas, donde se eliminarán superficialmente.

p) En todo caso, antes de cualquier empalme o conexión al conducto de desagüe general del alcantarillado ha de situarse un cierre con sifón hidráulico inodoro indesifonable.

### 3.1.29. Condiciones de la industria.

a) En orden a la permisibilidad industrial, se denominará «Categoría» de una industria, a la calidad de la misma en relación con la ordenación general de la Ciudad, características intrínsecas y grado de compatibilidad con el resto de las edificaciones.

b) Las diferentes actividades industriales se agrupan en cuatro categorías, que son las indicadas en el Capítulo A, apartado 4.3.2.b) de las Normas Subsidiarias de La Mojonera.

c) A los efectos de concesión de licencias de actividades industriales y su clasificación en molestas, insalubres, nocivas y peligrosas se tendrán en cuenta rigurosamente todo lo dispuesto en la Ley 7/1999, de Protección Ambiental, y los Reglamentos para su aplicación.

d) Las actividades industriales ó servicios que posean reglamentos especiales, deberán atenderse, además de las presentes Ordenanzas Municipales, a sus propias reglamentaciones así como a la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo. En todo caso a la normativa vigente.

e) En orden a las condiciones higiénicas de la industria es de tener en cuenta lo que a continuación se indica:

- Las dimensiones mínimas de la industria, serán las siguientes:

Superficie por puesto de trabajo: 2 m<sup>2</sup>.

Cubicación por puesto de trabajo: 10 m<sup>3</sup>.

En estas dimensiones no se tienen en cuenta los espacios ocupados por máquinas, instalaciones y materiales.

- Los locales de trabajo y aseo, tendrán luz y ventilación directa por lo menos a un patio. La superficie de estos huecos será de un octavo (1/8) de la superficie de la habitación. En el caso de no disponer de esta cuantía, será obligado la instalación de renovadores de aire, pudiendo suplirse estos en los aseos por chimeneas de ventilación.

f) Las industrias verterán las aguas residuales mediante acometidas de características similares a las descritas en el apartado 14 del Artículo 3.1.28 y adaptadas al volumen de agua a evacuar en cada caso. El Ayuntamiento de la Mojonera podrá aprobar unas Ordenanzas Municipales que limiten parámetros del efluente por sus especiales características contaminantes en cuyo caso las industrias deberán efectuar un tratamiento del efluente, para ajustarlo a los límites permitidos, antes de su vertido a la red municipal.

g) Las aguas de lluvia se eliminarán en las mismas condiciones previstas en el apartado 15 del artículo 3.1.28.

### 3.1.30. Condiciones de los comercios.

a) Los locales destinados a comercios deben estar dotados de ventilación natural o artificial. La ventilación ha de establecerse por huecos verticales en fachada, patios de manzana o patios de parcela que posean las dimensiones mínimas prescritas por estas normas reguladoras y cuya superficie total en metros cuadrados no será menor que 1/50 del volumen en metros cúbicos de la totalidad de los locales utilizados para el público y los que exijan permanencia continua del personal de la dependencia o la guardería del comercio.

b) De no reunir el local las condiciones fijadas en el párrafo anterior, deberá disponerse de ventilación artificial, previo proyecto detallado de la instalación que debe ser aprobado por el Ayuntamiento, dicha instalación, precisará ser sometida a comprobación antes de la apertura del local, y podrá asimismo ser revisada en cualquier momento posterior, para comprobar su buen estado de funcionamiento.

c) Todo comercio, o conjunto de comercios agrupados en un solo local, deberá estar dotado de cuarto de aseo con superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>, con ventilación por ventanas o por chimeneas de ventilación. El cuarto de aseo no puede tener comunicación directa con el local de venta y debe disponer como mínimo de un lavabo y un retrete.

d) Cuando el local sea semi-sótano con entrada directa por la vía pública dicha entrada ha de tener una altura mínima libre de 2 m, contados hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera, la altura libre mínima del local será de 3 metros y el desnivel ha de salvarse con escalera de peldaños de 28 cm de huella mínima por 17 cm de contrahuella máxima que permitan una meseta de 1 metro de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

e) En lo que se refiere al vertido de residuales y pluviales, se estará a lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 3.1.29.

### 3.1.31. Condiciones de los hoteles, espectáculos y otros usos.

a) Se considerarán comprendidos en el uso hostelero, no solo los hoteles, sino también las residencias, pensiones, etc, sea cual fuere la categoría en que se clasifiquen por el organismo oficial competente.

b) A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, se considerarán incluidos en el uso de espectáculos los locales



para cines, teatros, salones de fiestas, discotecas, y demás análogos, exhibiciones deportivas, etc.

c) En orden a los alojamientos turísticos en general, incluidas la hotelería en sus múltiples manifestaciones, se regirán en cuanto a requisitos mínimos de infraestructura por lo dispuesto en el Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre, disposiciones complementarias del mismo y demás disposiciones vigentes.

d) La construcción, reforma o habilitación de edificios con destino a espectáculos públicos, requerirá el cumplimiento estricto de la normativa y disposiciones vigentes.

e) La autorización para construcción y apertura de piscinas públicas quedará sometida a las disposiciones vigentes.

f) En lo que se refiere al vertido de residuales y pluviales, se estará a lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 3.1.28.

g) Cualquier uso de la edificación no recogido en las presentes Ordenanzas, se atenderá, tal como ya se ha indicado, a las disposiciones vigentes.

### 3.2. Régimen Urbanístico del suelo.

#### 3.2.1. Calificación del suelo y usos pormenorizados.

El Plan Parcial propone la siguiente zonificación y usos pormenorizados:

1. Suelo edificable industrial y compatible, distribuido en las siguientes parcelas:

- ED.I.01-1 de superficie 7.440,77 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.01-2 de superficie 5.802,60 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.02 de superficie 12.182,91 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.03-1 de superficie 2.792,37 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.03-2 de superficie 5.608,12 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.04 de superficie 12.017,69 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.05 de superficie 21.891,67 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.06-1 de superficie 3.492,93 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.06-2 de superficie 11.035,44 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.07-1 de superficie 5.759,11 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.07-2 de superficie 5.484,68 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.08 de superficie 17.343,40 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.09 de superficie 18.207,06 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.10-1 de superficie 2.352,49 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.
- ED.I.10-2 de superficie 9.483,41 m<sup>2</sup> y Ordenanza de Aplicación O.I.

2. Suelo reservado para equipamiento comunitario y espacios libres:

- EQP.01 de superficie 3.025,67 m<sup>2</sup> uso comercial y Social Ordenanza de Aplicación D.
- EQP.02 de superficie 6.989,09 m<sup>2</sup> uso deportivo y social y Ordenanza de Aplicación D.
- ZV.01 de superficie 36.173,87 m<sup>2</sup> para uso de Jardines y Ordenanza de Aplicación V.
- ZV.02 de superficie 343,87 m<sup>2</sup> para uso de Jardines y Ordenanza de Aplicación V.
- ZV.03 de superficie 907,92 m<sup>2</sup> para uso de Jardines y Ordenanza de Aplicación V.
- ZV.04 de superficie 907,92 m<sup>2</sup> para uso de Jardines y Ordenanza de Aplicación V.
- ZV.05 de superficie 904,86 m<sup>2</sup> para uso de Jardines y Ordenanza de Aplicación V.

3. Suelo destinado al dominio público viario, corresponde a las calles previstas en el Plan y comprende se superficie un total de 60.198,10 m<sup>2</sup>.

3.2.2. Ponderación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

Las Normas Subsidiarias de la Mojonera, en aplicación del apartado d) del art. 94 de la Ley 1/1992, de 26 junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han establecido un área de reparto coincidiendo con cada uno de los sectores del suelo apto para urbanizar.

En este sentido al Sector I-3 Venta del Viso, le corresponde el Área de Reparto 7 (AR-7), cuyas determinaciones son:

Superficie: 24,883 ha.

Usos: Usos característicos, industrial en todas sus categorías y usos compatibles los siguientes:

- Comercial.

- Oficinas.

- Terciarios.

Sistema de actuación: Compensación.

Desarrollo: Plan Parcial.

Aprovechamiento: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> referido al uso característico.

Altura: 10 metros.

Asimismo, en el art. 4.6.4 de las NN.SS. se establecen los coeficientes de ponderación, asignando el mismo coeficiente al uso característico que a los demás usos compatibles, quedando por tanto los coeficientes de ponderación de la siguiente forma:

INDUSTRIAL (CARACTERÍSTICO)	1,00
OFICINAS – COMERCIAL	1,00
TERCIARIOS excepto los regulados en el art. 3.1.31	1,00
HOTELES, ESPECTÁCULOS Y OTROS USOS regulados en el artículo 3.1.31	1,00

#### 3.2.3. Desarrollo del Plan Parcial.

##### A) Proyecto de urbanización:

Para la implantación del Plan Parcial, se precisa la aprobación de un Proyecto de Urbanización, cuyo contenido y tramitación se ajustará a lo previsto en este Plan, en las Normas Subsidiarias de la Mojonera, en la Ley del Suelo y Reglamentos para su desarrollo y demás legislación vigente, y en particular a lo siguiente:

a) En ningún caso, el Proyecto de urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, Régimen del Suelo o de la edificación.

b) El Proyecto de Urbanización estará suscrito por técnico competente y con visado colegial y deberá detallar y desarrollar las obras, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

c) El Proyecto de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan Parcial o Estudio de Detalle, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

d) Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa y simultáneamente la correspondiente modificación del Planeamiento, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso, se tramitará conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalles.

e) 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.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería en los espacios libres.
- Defensa y encauzamiento de la Rambla de Carcauz.

f) El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo, debiendo acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

g) El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

1) Memoria Descriptiva del Proyecto con el detalle de las soluciones Técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones nacionales y las normas municipales, los criterios generales de cálculo, las características de la obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan que desarrollen, revisión de precios, presupuestos, coordinación de las distintas obras de urbanización, características del proyecto. Como anejos a la memoria se incluirán los siguientes:

Copia oficial de los documentos del Plan o Estudios aprobados definitivamente, en el que se base el Proyecto de Urbanización.

Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los servicios específicos que integran el proyecto general.

Cálculos justificativos de cada una de las infraestructuras previstas.

Conformidad, previa y expresa a los proyectos de las instalaciones, en el caso de que la conservación o explotación de las mismas dependen de organismos distintos del Ayuntamiento, otorgados por dichos organismos. En este caso estas instalaciones estarán desglosadas, del Proyecto principal, de forma que puedan tramitarse las autorizaciones ante los organismos correspondientes separadamente del resto del proyecto.

2) Planos de situación, emplazamiento y zonificación del Plan Parcial aprobado y todos los planos de planta y de perfiles Longitudinales y Transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

3) Pliego de Condiciones Técnicas y de condiciones Económico Administrativas en el que se recogerá, además: plazo y etapas de realización de urbanización, plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan las presentes ordenanzas y el artículo 69 del R.P.U. para que puedan iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización. (art. 69.2 R.P.U.)

En los Pliegos de Condiciones Económico-administrativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización, que en ningún caso será superior a ocho años para la totalidad de la urbanización ni cuatro años para la primera etapa, las condiciones de recepción de las obras y las garantías para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realice a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

4) Presupuesto de las obras integrado por los siguientes documentos:

- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos y unitarios.
- Presupuesto parcial si procede.
- Presupuesto General.

h) La tramitación de los Proyectos de Urbanización se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 141 del RPU modificado por el R.D. Ley 16/1.981 de 16 de octubre en lo que se refiere a plazos y órganos competentes para su aprobación definitiva.

B) Estudios de detalle.

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

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieran señaladas en el Plan.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes ordenanzas.

c) Ordenar los volúmenes arquitectónicos de acuerdo con las especificaciones del Plan y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezcan en el propio Estudio de Detalle. Estas operaciones requieren una unidad mínima de actuación, de forma que puedan asumir la ordenación y cumplir las demás determinaciones de este Plan.

2. No podrán reducir las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen, al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, sin incrementar la densidad de población establecida en las mismas, ni alterar el uso exclusivo predominante asignado por aquellas.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los precios colindantes.

5. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan, que no estuvieran previamente establecidas en éste, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer las nuevas ordenanzas.

6. Además de los criterios de ordenación anteriores, deberán tenerse presentes los siguientes principios generales de diseño:

a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten y, en caso de ser inevitables, tratarlas como fachadas nobles. Siempre que la tipología de manzana lo permita, la edificación se retranqueará de los linderos un mínimo de 3 metros para hacer posible la apertura de huecos.

b) Tratar las medianerías existentes de las edificaciones contiguas que quedasen vistas, con revocos pintados, dibujos, pinturas o motivos escénicos a presentar al Ayuntamiento quien, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlos o proponer otros, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d) Respetar íntegramente todos los árboles existentes en las condiciones que las ordenanzas de las Normas estipulan.

e) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales rectilíneas, visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

f) Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas tendrán las características que se señalan en las Ordenanzas del Plan.

g) Las alineaciones interiores que se adaptan o reajustan, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

7. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos como mínimo:

a) Memoria Justificativa de la procedencia de su redacción y de los criterios adoptados, conteniendo:

- Justificación de su carácter obligatorio u optativo y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas cada caso.

- Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales, ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.

- Cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará además una justificación comparativa mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por el Plan, así como todas las demás condiciones establecidas en los artículos anteriores.

b) Planos a escala 1:500 como mínimo, incluyendo necesariamente planos de situación, parcelario y de delimitación, de la ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación, y los que reflejen con detalle la ordenación proyectada superponiéndola a la vigente, debidamente acotada, con alineaciones y rasantes, y finalmente, los croquis o 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.

8. El procedimiento de tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustará a lo previsto en el Capítulo 2.º del título I de la Ley del Suelo y en la Sección 4.ª del Capítulo 3.º, título IV del Reglamento de Planeamiento.

#### C) Parcelaciones:

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 lo fines específicos derivados de la ordenación.

2. Los proyectos de parcelación constituirán desarrollo del Plan Parcial y se ajustará a las siguientes condiciones.

a) Deberá cumplir los requisitos establecidos en los artículos 257, 258, 259 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) Quedarán sujetos a licencia municipal.

c) Podrán tramitarse conjuntamente con el Proyecto de Compensación o con la licencia de obras.

3. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, los siguientes documentos por triplicado:

d) 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.

e) Certificado de dominio y estado de cargas, y otros documentos acreditativos de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación. Si la finca o fincas no constaran inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos a que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

f) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

g) Plano topográfico de información, a escala no inferior a 1:1.000 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y construcciones existentes, así como las determinaciones de los Planos de ordenación vinculantes.

h) Plano de parcelación de la misma, a escala 1:500.

4. Las modificaciones de las parcelaciones aprobadas estarán sujetas a licencia.

### 3.3. Normas de edificación y urbanización.

#### 3.3.1. Condiciones Técnicas de las obras de Urbanización.

A) Pavimentación de calzada, aceras, red peatonal y espacios libres.

La pavimentación de cada uno de estos elementos tendrá las siguientes características:

1. Calzadas: El firme de las calzadas de las vías de circulación rodada se dimensionará de acuerdo con la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto. Como mínimo este firme estará compuesto por un riego de imprimación, una capa de base, y capa de rodadura. La capa base tendrá un espesor mínimo de 15 cm y estará formada por zahorra artificial o natural. La capa de rodadura será de aglomerado asfáltico y tendrá un espesor mínimo (una vez compactado) de 5 cm de espesor. En calles de fuerte pendiente o donde no sea posible la realización del firme asfáltico se podrá pavimentar con hormigón. En este caso el espesor mínimo de hormigón será de 15 cm, para calles de tráfico rodado y 10 cm para las demás. La resistencia característica mínima del hormigón será de 150 kg/cm<sup>2</sup>. Se realizarán juntas de dilatación como máximo cada 5 metros y se rellenarán con material que permita el movimiento de hormigón, tal como material asfáltico y otros. La calzada tendrá un bombeo mínimo del 2% y máximo del 3%.

2. Aceras: El encintado de las aceras se realizará con bordillo de hormigón prefabricado de 15 cm de ancho como mínimo. El bordillo se colocará de forma que su altura sobre la calzada sea como máximo 14 cm y como mínimo de 2 cm. Sólo en casos excepcionales se permitirán alturas mayores de bordillos debiendo preverse en este caso un escalonamiento. El bordillo se asentará sobre una capa de hormigón de 10 cm de espesor. La pavimentación de la acera se realizará con baldosa hidráulica sobre base de hormigón de 10 cm de espesor. El hormigón empleado para el asiento del bordillo y aceras será como mínimo de una resistencia característica de 125 kg/cm<sup>2</sup> (H-125).

3. Red peatonal y espacios libres: La red peatonal se pavimentará con las características indicadas en los puntos anteriores. La red de espacios libre se pavimentará según las necesidades y ambiente de la zona, realizándose de acuerdo con lo especificado en los puntos anteriores en los casos en que sea de aplicación. Las pendiente longitudinales y transversales de la red peatonal y los vados a realizar en los pasos de peatones cumplirán el Decreto 7/1992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

B) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios:

El cálculo del consumo diario medio se realizará en base a las siguientes dotaciones:

1. Dotación para abastecimiento, 250 litros/habitante/día.

2. Dotación para riegos y otros usos se calculará en base a las características de la ordenación. El caudal punta para el cálculo de la red deberá ser de 2,4 veces el caudal medio. La red de abastecimiento se calculará siguiendo las Normas Provisionales para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento del Ministerio de Obras Públicas. La red se calculará de forma que en cualquier punto de la misma la columna de agua quede 10 metros por encima del último forjado.

El abastecimiento se realizará desde la red municipal, disponiendo el Ayuntamiento de caudal suficiente para el Sector, y no siendo preciso construir depósito regulador, aunque será preciso incluir una elevación.

La red se proyectará con tuberías de fibrocemento de presión con juntas Gibault. También podrán utilizarse otro

tipo de tuberías debiendo cumplir en todo caso con el Pliego de Prescripciones Técnicas para la instalación de Tuberías de Abastecimiento del MOPU.

Las acometidas domiciliarias a la red de abastecimiento podrán realizarse con tuberías de polietileno y todas deberán disponer de válvula de compuerta y contador de agua situados en una arqueta fuera del edificio y con fácil acceso para los empleados municipales.

Conectada a la red de abastecimiento deberán disponerse bocas de riego situadas de forma que cualquier punto de la manzana quede bajo su radio de acción.

Se proyectarán hidrantes contra incendios de 100 mm situados de forma que la separación máxima entre ellos sea de 300 metros.

Tanto las bocas de riegos como los hidrantes contra incendios irán ubicados en registros rectangulares con tapa de fundición.

La conexión de la red del sector con la red general, se efectuará mediante un pozo de registro con una válvula de compuerta en la derivación, pudiendo en su caso exigirse otra válvula en la red general de que se toma.

Los pozos de registro serán de hormigón en masa H-175 y tendrán las siguientes características:

- La parte inferior será un cilindro de 1,00 metros de diámetro interior mínimo y altura variable.

- La parte superior será un tronco de cono de base inferior de 1,00 metros de diámetro interior y base superior de 0,60 metros de diámetro interior. El cono será asimétrico de forma que tenga generatrices comunes con el cilindro inferior.

- El registro irá cubierto con una tapa circular de fundición de 0,60 metros de diámetro y 144 kg de peso aproximado, si va situado en calzada y de 70 kg de peso si va situado en la acera. La tapa deberá llevar la inscripción «abastecimiento de agua potable, Ayuntamiento de La Mojonera»

- Tanto la solera como los alzados tendrán un espesor mínimo de 20 cm.

- Dispondrá de pates de acceso colocados a 30 cm unos de otros y realizados con redondos de 20 cm.

Las tuberías de la red de abastecimiento irán rodeadas de arena o de material seleccionado con ausencia de piedras, de forma que el espesor mínimo de esta capa sea de 10 cm.

C) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales:

La red de alcantarillado será separativa.

Las aguas residuales verterán en los colectores de la red municipal para su posterior tratamiento y vertido.

La red de saneamiento se calculará siguiendo las Normas Provisionales para la redacción de Proyectos de Abastecimiento y Saneamiento del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y de acuerdo con los siguientes criterios:

- El cálculo de caudales se hará en base al consumo de agua par uso doméstico es decir 250 l/hab. Equi. y día con un caudal punta 2,4 veces superior al consumo medio diario.

- La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,50 y 3,0 m/seg.

- El caudal mínimo a considerar será de 20 l/seg, correspondiente a las cámaras de descarga.

- En cabecera de cada alcantarilla se dispondrá una cámara de descarga automática con una capacidad de 600 litros para secciones iguales o inferiores a 300 mm y de 1.000 litros como mínimo para las restantes, y tendrán una capacidad de vertido de 20 l/seg.

- Se dispondrán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante. En alineaciones rectas se situará un pozo de registro cada 50 metros como máximo, con las mismas características que los descritos para la red de

abastecimiento y con la inscripción «Saneamiento. Ayuntamiento de La Mojonera» en las tapas.

- Las tuberías serán de hormigón vibrocentrifugado, o de fibrocemento sanitario.

- El diámetro mínimo a emplear será de 200 mm.

- La red seguirá el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público.

- Las acometidas domiciliarias constarán de una arqueta con tapa de fundición de 0,40 metros de diámetro y 70 kg de peso (tapa y marco), sifón de gres de 0,15 m de diámetro y conexión a la red general mediante tubo de 150 mm de diámetro como mínimo.

- Todas las tuberías irán asentadas sobre una capa de hormigón H-125 de 10 cm de espesor como mínimo, que envolverá la tubería hasta riñones, excepto las de fibrocemento sanitario y las de junta de aro de goma que podrán instalarse sobre capa de arena.

D) Red de distribución de energía eléctrica.

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas fijadas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en la instrucción MIBT 010 y de acuerdo con el grado de electrificación de las industrias teniendo en cuenta los coeficientes de simultaneidad que en dicha instrucción se establecen.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, se preverá la construcción de cuatro Centros de Transformación, construido de acuerdo con el Reglamento de Centros de Transformación y las Normas propias de la Compañía suministradora de electricidad.

Se ha previsto la ubicación de los Centros de Transformación, en el interior de parcelas de uso industrial, no obstante esta ubicación es orientativa y el proyecto de urbanización podrá modificarla. Si fuera preciso construir otros centros de transformación se tendrá en cuenta que su ubicación en zonas pública, sólo se admitirá siempre que sea compatible con el uso de dicha zona pública. El exterior del Centro de Transformación armonizará con el carácter de la edificación de la zona.

La red de A.T. podrá ser aérea, situada en el eje de la vía principal.

La red de distribución de energía eléctrica en B.T. será subterránea, instalada a 0,60 m de profundidad como mínimo, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 metros, protegiéndolos con una capa de hormigón, utilizándose conductos para su canalización y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias, así como con las normas propias de la compañía suministradora de electricidad.

Los conductos de canalización de la red de distribución tendrán un diámetro de 120 mm para un circuito (4 hilos) 150 mm para dos circuitos (8 hilos) y dos de 150 para más circuitos. El material de los conductos será de fibrocemento, hormigón o cerámico.

E) Red de alumbrado público.

El alumbrado público se calculará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión la Instrucción de alumbrado urbano MV-1.965 y las Normas Tecnológicas IEE.

La red de alumbrado será subterránea y se instalará protegida con tubos de fibrocemento, hormigón, cerámicos o de PVC, cuyo diámetro mínimo será de 120 mm e irán instalados a 0,60 m de profundidad, excepto en los cruces de calzada en que se colocará a 0,80 m protegiéndola con una capa de hormigón. Los tubos descansarán sobre una capa de arena de 0,10 m de espesor.

Se dispondrán arquetas de registro cada 40 metros como máximo y en los cambios de dirección.

El alumbrado se proyectará con un solo circuito y se dotará de equipo reductor de consumo a los puntos de luz.

Los cuadros de mando y protección constarán de:

- 1) Seccionador general.
- 2) Interruptor automático diferencial.
- 3) Conmutador para mando manual o automático.
- 4) Interruptor horario-fotoeléctrico, un encendido y un apagado, accionamiento equipos reductores de consumo.
- 5) Contactores para mando del encendido y apagado.
- 6) Fusibles calibrados de protección en las salidas.
- 7) Toma de tierra.
- 8) Equipos de medida.

Los cuadros irán instalados en armarios metálicos de chapa galvanizada pintada con una mano de minio y dos de pintura gris.

Los valores mínimos de la iluminación y su uniformidad según la importancia de la zona a iluminar será la siguiente:

Tipo de vía iluminación uniformidad.

Vía principal 15 lux 0,40.

Resto del sector 10 lux 0,30.

Las luminarias serán cerradas con cierra de metacrilato o policarbonato, con sistema óptico constituido por reflector-refractor.

Las luminarias irán montadas sobre báculos o columnas de acero galvanizado.

Todas las columnas y báculos irán provistos de puesta a tierra.

F) Red de telefonía.

Se proyectará la red de canalización telefónica que será subterránea, instalada en tubos de PVC lisos de 40 mm, 63 mm y 110 mm, de diámetro interior en función del número de acometidas a Realizar, de acuerdo con las Normas propias de la Compañía Telefónica Nacional de España.

G) Jardinería.

Se proyectarán todas las unidades propias de ajardinamiento tales como plantaciones, bancos, sistema de riego, fuentes ornamentales, etc. En las Áreas de Juego y Recreo de niños se proyectarán juegos infantiles, fosos de arena, etc, equipados de acuerdo con la función que han de desempeñar. La pendiente que se adopte para las zonas ajardinadas será uniforme y permitirá de cualquier especie vegetal en el uso para el que se haya previsto.

3.3.2 Ordenanzas Particulares de cada zona.

Ordenanza I (O.I).

1. Alineaciones: La edificación podrá alinearse a vial o retranquearse. En este último caso la parcela quedará delimitada por un cerramiento, siguiendo la alineación oficial.

2. Parámetros:

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>. Excepcionalmente y con objeto de permitir la segregación de las parcelas donde se sitúen los Centros de Transformación, y para esta única finalidad se autorizan parcelas inferiores a la mínima.

Ocupación Máxima: 100%

Edificabilidad máxima de parcela 0,88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto para las manzanas ED.I.01-1, ED.I.01-2 y ED.I.02 que será de 0,92 conforme a lo previsto en el cuadro Resumen de la Ordenación.

Altura máxima: 10 metros.

Número máximo de plantas: 2.

Retranqueos: No son obligatorios a vial, pero en caso de proyectarse, se ajustarán a las siguientes reglas:

- El retranqueo mínimo que se autoriza es de 5 metros

- La parcela quedará cerrada, siguiendo la alineación oficial, con una valla de las características indicadas en el art. 3.1.24 será obligatorio un retranqueo mínimo de 3 metros a linderos privados, en los primeros 5 metros a partir de la alineación oficial. La longitud retranqueada se tratará como fachada, con apertura de huecos y demás elementos característicos. En caso de edificaciones simultáneas de dos parcelas colindantes, no será obligatorio este retranqueo y podrán adosarse en la totalidad del lindero común.

- En la parcela ED.I. 01-1, por condicionantes de la configuración del terreno, deberá constituirse una servidumbre de acueducto de 3 m de ancho para la salida de la red de alcantarillado.

3. Uso característico: Es el industrial en todas sus categorías, y son usos compatibles el comercial, oficinas y usos terciarios, quedando expresamente prohibido el uso residencial. Las instalaciones de centros de transformación es compatible en todas las parcelas.

4. Tipología de la edificación: Podrá ser indistintamente abierta en naves exentas o adosadas.

Ordenanza deportivo y social-comercial (D).

1. Alineaciones: La edificación podrá alinearse a vial o retranquearse respecto a la alineación oficial. En este último caso la parcela quedará delimitada por un cerramiento siguiendo la alineación oficial.

2. Parámetros:

Parcela Mínima: 500,00 m<sup>2</sup>.

Ocupación Máxima: 80%.

Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima. 7 metros.

Número máximo de plantas: 2.

3. Usos: Los usos autorizados serán el deportivo, comercial y social en función del uso pormenorizado previsto en el plano 0.1 que se considera uso prioritario siendo compatibles con los otros usos de SIPS, compatibles con todos los usos industriales y terciarios generales del sector.

4. Tipología de la edificación: Las construcciones se ajustarán a su uso concreto y al estilo general del núcleo y de la zona en que se encuentren ubicados. En general, se utilizarán materiales dignos, procurando uniformar criterios en cuanto a su composición, con la libertad suficiente para el proyectista. Si el uso asignado es social, y con objeto de singularizar el edificio, podrá permitirse si el Ayuntamiento lo considera conveniente, la utilización de algún elemento constructivo cuya ocupación en planta no excede el 20% de la superficie de la planta baja, y cuya altura no exceda en más de 7 metros la máxima autorizada.

Ordenanzas de espacios libres (V):

1. Usos: Sólo se admite el uso de espacios libres comprendiendo estos los siguientes: Jardines, Áreas de Juego y Recreo para niños, Parques y Áreas Peatonales. Estos espacios serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población. En cuanto a otros usos, se permitirán también instalaciones deportivas y escenarios para representaciones artístico-culturales, así como construcciones, instalaciones y centros afectos a los servicios públicos del sector.

2. Construcciones permitidas y condiciones de diseño: En general, la composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento. Se admiten Quioscos de artículos para niños, de periódicos, pájaros, flores, plantas, tabacos, bebidas, cuyo volumen máximo y número se determinarán por el

Ayuntamiento que otorgará las oportunas concesiones para su explotación. Se admite así mismo instalaciones deportivas al aire libre y escenarios y construcciones análogas para actividades culturales. En general, el cerramiento de los espacios libres podrá hacerse con setos vegetales o con protecciones diáfanos estéticamente admisibles. Las zonas de los espacios libres colindantes, con parcelas edificables, tendrán un tratamiento peatonal en una franja de al menos 3 metros, a lo largo del lindero, por el que tendrán acceso peatonal las parcelas edificables que tratarán como fachada este lindero, como si se tratara de una vía pública. Las pendientes que se adopten en los espacios libres serán uniformes y permitirán el uso para el que hayan sido previstos.

Plan Parcial del Sector T-1.  
Venta del Viso – La Mojonera (Almería).  
5. Ordenanzas Reguladoras.  
5. Ordenanzas particulares de cada zona.  
5.1. Ordenanzas consideradas:

Ordenanza I. Parcela P-1 – Estación de Servicios existente, en explotación.  
Ordenanza II. Parcela P-2.  
Ordenanza III. Parcelas P-3 y P-4.  
Ordenanza IV. Parcelas P-5 a P-15 – Naves modulares.  
Ordenanza V. Equipamientos.  
Ordenanza VI. Espacios libres de uso público.  
Ordenanza VII. Infraestructuras.

5.2. Ordenanza I.  
5.2.1. Ámbito de aplicación.

- Parcela P-1 del plano de ordenación.

5.2.2. Usos.

• Uso actual: estación de servicio construida y en explotación.

- Usos característicos: Terciario.

- Industrial en todas sus categorías.

- Instalaciones y edificaciones relacionadas con la carretera, el transporte y la atención, mantenimiento y reparación de vehículos.

- Usos compatibles: -----

5.2.3. Condiciones de aprovechamiento

- Lo actualmente construido:

- Edificio de servicios.

- Marquesina.

- Lavaderos de turismo y camiones.

- Superficie total construida: 607 m<sup>2</sup>.  
(La marquesina y lavaderos no computan.)
- Plazas de aparcamientos en parcela:

- Para camiones: 30

- Para turismos: 23

- En el caso de cambio de uso:

- La superficie total edificable será como máximo de 607 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 10 metros.

- Alineaciones:

\* A calle de acceso al Plan Parcial con sección tipo la – 15 m al eje.

\* A linderos de propietarios externos al Plan Parcial – 15 m mínimo.

\* A linderos de propietarios del Plan Parcial – 15 m mínimo.

\* A calle del Plan Parcial – alineación a vial.

5.3. Ordenanza II.

5.3.1. Ámbito de aplicación.

- Parcela P-2 del plano de ordenación.

5.3.2. Usos.

- Característicos:

- Terciario.

- Industrial en todas sus categorías.

- Instalaciones y edificaciones relacionadas con la carretera, el transporte y la atención, mantenimiento y reparación de vehículos.

- Compatibles:

- Hotelero y restauración.

- Espectáculos y salas de reunión.

- Comercial.

- Oficinas.

- Aparcamientos y garajes.

5.3.3. Condiciones de aprovechamiento

- Altura máxima y núm. de plantas.

- Baja más cuatro plantas más casetón.

- Veinte (20) metros más casetón [con altura máxima de tres metros y treinta centímetros (3,30 m)].

- Se permiten elementos de señalización que alcancen veinticinco metros (25 m).

• La parcela se desarrollará mediante un edificio único, que podrá contener usos diversos, dentro de los permitidos.

- No se permiten segregaciones de parcelas.

• Dentro del «Área de Movimiento de la Edificación», definida en el plano de ordenación, la ocupación es libre, pudiendo ó no retranquearse respecto a los límites de dicha Área de Movimiento. Si se producen retranqueos, la superficie de los mismos podrá utilizarse con carácter privado, para cualquier uso compatible con el de la edificación.

• En lo que respecta a «salientes y vuelos», se estará a lo dispuesto en la norma general al respecto, que se indica en el apartado de «Normas Generales de Edificación», y que para el presente caso se restringe como sigue: el vuelo máximo será de 2,5 m (dos metros y cincuenta centímetros) a partir de la alineación marcada en el «Área de Movimiento», (alineación relativa a la vía de acceso al Plan Parcial, vía con sección tipo la).

• No computa como edificable la entreplanta, siempre que no supere el 50% de la superficie de planta baja. Si la supera, el exceso sobre el 50% computaría como edificable.

• El diseño es libre, pudiendo utilizarse cualquier tipología de edificación.

• No es obligatorio disponer plazas de aparcamiento en parcela.

5.4. Ordenanza III.

5.4.1. Ámbito de aplicación.

- Parcelas P-3 y P-4 del plano de ordenación.

5.4.2. Usos

- Característicos:

- Terciario.

- Industrial en todas sus categorías.

- Instalaciones y edificaciones relacionadas con la carretera, el transporte y la atención, mantenimiento y reparación de vehículos.

- Compatibles:

- Hotelero y restauración.

- Espectáculos y salas de reunión.

- Comercial.

- Oficinas.

- Aparcamientos y garajes.

## 5.4.3. Condiciones de aprovechamiento.

• Para cada una de las dos parcelas P-3 y P-4 indicadas, se pueden dar dos supuestos:

- a) Que el uso sea el «característico».
- b) Que el uso sea el «compatible».

A continuación se establecen las condiciones de aprovechamiento de cada una de las parcelas, en ambos supuestos, obtenidas a partir de lo prescrito en la Modificación Puntual de NN.SS. (abril de 2003) con los ajustes numéricos resultantes de la rasante de la vía de acceso (vía con sección tipo la) obtenida en el presente Plan Parcial.

## 5.4.3.1. Caso a). El uso es «característico».

- Terciario.
- Industrial en todas su categorías.
- Instalaciones y edificaciones relacionadas con la carretera, el transporte y la atención, mantenimiento y reparación de vehículos.

En este caso sería de aplicación la Ordenanza IV.

## 5.4.3.2. Caso b). El uso es «compatible».

- Hotelero y restauración.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercial.
- Oficinas.
- Aparcamientos y garajes.

En el primer párrafo del escrito del Ayuntamiento (Anejo 2) se hacen indicaciones sobre los croquis de las páginas 41 y 42 de las Normas Urbanísticas.

Asimismo se comenta la altura de la entreplanta.

- Cuando se redactó la Modificación Puntual de NN.SS no se disponía de unos datos reales, en cuanto a cotas de parcelas y tampoco estaba definida la ordenación.

- Al redactar el Plan Parcial ya se conocen las cotas de calles y parcelas y se tiene la ordenación.

- En la fecha actual se ha presentado el Proyecto de Urbanización, con lo que la información es completa y detallada.

- Por otra parte, el cambio de cotas del terreno (entre la Modificación Puntual de NN.SS, el Plan Parcial de Ordenación y el Proyecto de Urbanización) puede prestarse a confusión. Y asimismo, el deseo de detallar las secciones tipo de los edificios puede haber dado lugar a confusión.

Por todo ello, en el presente documento, con el que se pretende clarificar las cuestiones pendientes del Plan Parcial de Ordenación, se considera más adecuado disponer y definir el «volumen» de cada edificio, es decir el espacio máximo en el que, salvo vuelos, ha de ubicarse cada edificio.

## Edificación en Parcela P-3.

- En el croquis adjunto se define un plano horizontal de referencia, que es asimismo el «área de movimiento» de la edificación.

- Se definen las cotas en las cuatro esquinas de la parcela.
- Y se definen tres volúmenes:

— El volumen V1 que puede ocupar el 100% del área de movimiento y tener las alturas acotadas en el croquis adjunto.

— El volumen V2 se puede situar libremente con la limitación de ocupar como máximo el 25% del área de movimiento y tener una altura máxima de 3,50 m.

— El volumen V3 se puede situar libremente con la limitación de ocupar como máximo el 25% del área de movimiento de la edificación y tener una altura máxima de 30,50 m.

## Edificación en Parcela P-4.

Las consideraciones sobre el croquis adjunto, son enteramente análogas a las relativas a la parcela P-3.

• En relación con ambas parcelas P-3 y P-4 se establecen los siguientes criterios:

- Tipología de edificación: el diseño es libre, pudiéndose utilizar cualquier tipología.

- Dentro del «Área de Movimiento de la Edificación», definida en el plano de ordenación, la ocupación es libre, pudiendo ó no retranquearse respecto a los límites de dicha Área de Movimiento, (que en el caso de la parcela P-3 coincide con el límite de la parcela). Si se producen retranqueos, la superficie resultante (diferencia entre los límites de la parcela y del Área de Movimiento) podrá utilizarse, con carácter privado, para cualquier uso compatible con los usos de edificación.

- No computa como edificable la entreplanta que pudiera disponerse en planta baja, siempre que su superficie no supere el 50% de la superficie de planta baja. Si la supere, el exceso sobre el 50%, computaría como edificable.

- El desarrollo de la parcela P-3, se prevé mediante uno ó más edificios, de carácter híbrido, para contener los distintos usos prescritos, con un amplio programa (no residencial), y con composición y tipología libres (dentro de las limitaciones de alturas y número de plantas). Se permite la segregación de parcelas de cualquier tamaño (con la condición de que cada parcela segregada contenga un edificio capaz de uso independiente del resto de las edificaciones de la parcela total), siempre que, previamente se presente y se apruebe por el Ayuntamiento, un Proyecto Básico de la edificación total de la parcela. Una vez aprobado dicho Proyecto Básico, cada parcela segregada podrá ser objeto de un Proyecto de Construcción, independiente, si bien ha de estar conforme con el Proyecto Básico, tanto en la composición y geometría, como en las calidades y colores.

- En el cuadro de usos, edificabilidad y superficies se han computado las siguientes edificabilidades:

\* En parcela P-3: 31.101 m<sup>2</sup> de techo, que corresponde a aplicación de la ordenanza III.

\* En parcela P-4: 3.735 m<sup>2</sup> de techo, que corresponde a aplicación de la ordenanza IV.

\* Dado que en ambas parcelas se permiten las ordenanzas III y IV, en caso de que se quisieran cambiar las ordenanzas ahora aplicadas, se habría de redactar un estudio de detalle conjunto para ambas parcelas.

\* Por otra parte, en la parcela P-2 se ha aplicado la ordenanza II, con lo que ha resultado una edificabilidad de 4.370 m<sup>2</sup> de techo, que corresponde al máximo edificable con la citada ordenanza. Si esta edificabilidad quisiera disminuirse, podría aplicarse la diferencia a las parcelas P-3 y P-4 (solo una o las dos), en cuyo caso habría que redactar un estudio de detalle conjunto para las parcelas afectadas: P-2; P-3 y P-4.

- En la parcela P-3 se dispondrán al menos 104 plazas de aparcamiento para turismo. No es obligatorio disponer plazas de aparcamiento en parcela P-4.

## 5.5. Ordenanza IV.

## 5.5.1. Ámbito de aplicación

• Parcelas P-5 a P-15 del plano de ordenación.

## 5.5.2. Usos

• Usos característicos: Terciario.

- Industrial en todas sus categorías.

- Instalaciones y edificaciones relacionadas con la carretera, el transporte y la atención, mantenimiento y reparación de vehículos.

## 5.5.3. Condiciones de aprovechamiento

• Las condiciones de aprovechamiento de éstas naves modulares y almacenamiento son:

- Corresponde a la zona de naves modulares y almacenamiento.

- La altura máxima desde la rasante del vial a la cumbrera de la cubierta no superará los 15 m (quince metros) de altura.

- Se permiten elementos de señalización (sin uso lucrativo) que alcancen los 25 m (veinticinco metros) de altura.

- Si algún tipo de instalación necesita elementos que sobrepasen los 15 m de altura, previa justificación, podrá ser autorizada por el Ayuntamiento.

• No se computarán como edificables las entreplantas, siempre que su superficie no supere el 50% (cincuenta por ciento) de la superficie ocupada en planta. El exceso de superficie de entreplanta, sobre ese 50%, computa al 100%.

• Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.

Podrá segregarse, pero su proyecto habrá de cumplir las condiciones que siguen.

• Condiciones a cumplir por cada parcela:

- Para cada una de las parcelas generales P-4 a P-15 a las que le es de aplicación la presente ordenanza IV, se han definido, en el plano de ordenación y en el cuadro de usos, edificabilidad y ordenanzas, las siguientes magnitudes.

\* Delimitación de la parcela y su superficie.

\* Área de Movimiento de la edificación dentro de la parcela.

\* Superficie edificable de la parcela.

\* Núm. de aparcamientos de turismos y de camiones, que como mínimo ha de incluirse en cada parcela.

- Estas condiciones han de cumplirse en el desarrollo de cada parcela completa.

• Proyecto para el desarrollo de cada parcela.

- De cada una de las parcelas P-5 a P.15, pueden segregarse parcelas de, como mínimo, 150 m<sup>2</sup> (sin que quede un resto menor de 150 m<sup>2</sup>), pero previamente a la segregación, ha de presentarse y ser aprobado por el Ayuntamiento, un Proyecto Básico de la edificación total de la parcela completa. Una vez aprobado el Proyecto Básico, se podrán redactar Proyectos de Construcción independientes, dentro de cada parcela, que comprendan un mínimo de 2.500 m<sup>2</sup> de techo computable y que no dejen una parte de la parcela en la que no sea posible construir como mínimo 2.500 m<sup>2</sup> de techo computable. El Proyecto de Construcción ha de atenerse estrictamente al Proyecto Básico aprobado, tanto en lo que respecta a la geometría como a las calidades y colores.

- Las parcelas mínimas a segregar, de 150 m<sup>2</sup>, solo podrán segregarse, a partir del desarrollo de los Proyectos de Construcción con las condiciones indicadas.

- Podrán disponerse vuelos y salientes con las especificaciones indicadas en las «Normas Generales de Edificación». La superficie de vuelo, tanto si está dentro ó fuera del Área de Movimiento de la Edificación, no computa como edificable.

Al redactar el Proyecto Básico de cada manzana, se adoptará el criterio general de mantener la dimensión del vuelo en cada una de las alineaciones de fachada, a menos que el diseño global de la manzana justifique, razonadamente, otra disposición, que sea preferible desde los puntos de vista estético y funcional.

- El diseño de la edificación de la parcela P-7 ha de hacerse teniendo en cuenta, ó incluyendo, el diseño de las insta-

laciones de la parcela de infraestructuras I-1, a la que la P-7, limita por tres de sus cuatro lados. El diseño de la I-1 ha de quedar integrado en el diseño de la P-7.

## 5.6. Ordenanza V.

## 5.6.1. Ámbito de aplicación.

• Las parcelas marcadas EQ-1 y EQ-2 en el plano de ordenación.

## 5.6.2. Usos.

• Usos autorizados: deportivo y social, compatibles con los usos industriales y terciarios generales del sector.

## 5.6.3. Condiciones de edificabilidad.

• Altura máxima: 7 metros.

• Número máximo de plantas: 2.

• Edificabilidad máxima de la parcela total: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• Parcela mínima: Superficie: 500 m<sup>2</sup>.

Ocupación: 75%.

Podrá segregarse y ser objeto de un proyecto independiente.

• Alineaciones: La edificación podrá alinearse a vial o retranquearse de acuerdo con las condiciones de retranqueo.

• Retranqueos:

- A calles del presente Plan Parcial: no es obligatorio pero en caso de proyectarse se ajustará a lo siguiente:

Retranqueo mínimo: 5 m.

Sólo puede plantearse para toda la alineación de la parcela total a un vial, pero no para una ó más parcelas segregadas.

- A linderos de propietarios externos al presente Plan Parcial: 10 m.

- A linderos de otra parcela del presente Plan Parcial:

\* Retranqueo mínimo: 5 m. El cerramiento retranqueado se tratará como fachada.

## 5.6.4. Tipología de edificación.

• Podrá ser indistintamente: abierta, en edificación exenta o adosada.

• Dado el carácter singular de uso, se permite la máxima libertad para el proyectista.

## 5.7. Ordenanza VI.

## 5.7.1. Ámbito de aplicación.

• Las parcelas marcadas EL-1, EL-2, EL-3 y EL-4 en el plano de ordenación.

## 5.7.2. Usos.

• Jardines y áreas peatonales de dominio y uso público.

• Kioscos de periódicos, tabacos, bebidas, etc.

• Instalaciones deportivas y culturales al aire libre.

## 5.7.3. Condiciones de edificabilidad.

• Altura máxima: 5 metros.

• Número máximo de plantas: 1.

• Edificabilidad máxima de la parcela total: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en EL-1 y EL-2 y 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en EL-3 y EL-4.

• Parcela mínima: No se establece parcela mínima ni ocupación salvo la que resulte de la edificabilidad.

• Alineaciones: La edificación podrá alinearse a vial o retranquearse de acuerdo con las condiciones de retranqueo.

• Retranqueos:

- A calle general de acceso al sector: retranqueo 15 m a eje de calle general.

- A restantes calles del presente Plan Parcial: Retranqueo 5 m.

- A linderos de propietarios externos al presente Plan Parcial: 10 m.

- A linderos de otra parcela del presente Plan Parcial:

- Retranqueo mínimo: 5 m El cerramiento retranqueado se tratará como fachada.



#### 5.7.4. Tipología de edificación.

- Podrá ser indistintamente: abierta, en edificación exenta o adosada.

- Dado el carácter singular del uso, se permite la máxima libertad para el proyectista.

#### 5.8. Ordenanza VII.

##### 5.8.1. Ámbito de aplicación.

- Infraestructuras: Depósito de agua en parcela I-1.

##### 5.8.2. Uso.

- El depósito de agua para el sector, se prevé contiguo al actual depósito de agua municipal, existente en el interior del sector.

La parcela I-1, reservada a ambos depósitos solo podrá utilizarse para las obras e instalaciones para el suministro de agua.

##### 5.8.3. Condiciones de aprovechamiento y estéticas.

- Dado que no hay aprovechamiento lucrativo no se establecen prescripciones, salvo la relativa a la altura del nuevo depósito que será la necesaria para su función, si bien, cuidando que el conjunto resultante del actual y nuevo depósito sea tratado estéticamente de modo que sea compatible con la parcela P-7, (que limita con la I-1, por tres de sus cuatro lados).

##### 5.9. Cuadro de usos, edificabilidad y ordenanzas.

A continuación se incluye éste cuadro, cuyas determinaciones son vinculantes, y que comprende y resume las determinaciones de las ordenanzas objeto de los apartados anteriores.

USO GENERAL	PARCELAS		SUPERFICIES		USOS		EDIFICABILIDAD (M2. DE TECHO)		ORDENANZA	PLAZAS DE APARCAMIENTO		OBSERVACIONES
	Parcelas (m2)	Totales	%	Característicos	Compatibles	Parcelas	Totales	Turísticos		Camiones		
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO	P-1	14.000		- Terciario.	--	607 (1)		I	30	23	(1) Estación de servicio construida y en explotación. Superficie edificada actual.	
	P-2	866		- Industrial en todas sus categorías.	- Hotelero y restauración	4.370		II	--	--	(6) La edificabilidad indicada corresponde a aplicar la ordenanza III. Si se cambiara a ordenanza IV, habría de hacerse mediante Estudio de Detalle conjunto con parcela P-4.	
	P-3	10.136		- Instalaciones y edificaciones relacionadas con la carretera, el transporte y la atención, mantenimiento y reparación de vehículos.	- Espectáculos y salas de reunión	31.101		III o IV (6)	581	--	(7) La edificabilidad indicada corresponde a aplicar la ordenanza IV. Si se cambiara a ordenanza III, habría de hacerse mediante Estudio de Detalle conjunto con parcela P-3.	
	P-4	4.743			- Comerciales.	3.735		IV	--	--		
	P-5	3.526			- Oficinas.	1.881			20	14		
	P-6	4.278			- Aparcamientos y garajes.	2.651			--	28		
	P-7	6.150				5.336			--	14		
	P-8	7.459				5.625			--	30		
	P-9	9.293				5.625			--	60		
	P-10	7.459				5.625			--	30		
	P-11	5.625				5.794			--	31		
	P-12	7.680				5.802			--	62		
	P-13	9.573				5.794			--	31		
	P-14	7.680				5.794			--	31		
	P-15	5.794	104.262	54,66%		5.794	95.365			--	--	
Reservas para dotaciones de uso público	EQ-1	3.199		Social	--	3.199 (2)		V	--	--	(2) Edificabilidad no computable Su cuantía es 1 m2 techo/1 m2, suelo.	
	EQ-2	4.431		Deportivo	--	4.431 (2)	7.630		--	--	(3) Edificabilidad no computable. Su cuantía es 0,10 m2, techo/1 m2, suelo. Comprende: Sistema General: 9.537 Sistema Local: 19.073 Total: 28.610 m2. de suelo	
	EL-1	2.360			--	236 (3)		VI	--	--		
	EL-2	3.606		Espacios libres de uso público	--	360 (3)						
	EL-3	6.646			--	332 (4)						
	EL-4	15.998	28.610	15%		899 (4)	1.728					
Infraestructuras	I-1	1.130		Depósito de agua	--			VII	--	--		
	I-2	12.60			--							
	I-3	12.60		Centro de Transformación	--							
	I-4	12.60			--							
	I-5	12.60			--							
	I-6	10.80	61.20	0,04%	Centro de Transformación a incluir en el interior de la parcela P-3. (Su ubicación se definirá en el Proyecto del Edificio)	--						
	I-7	--	--	--	Red viaria y Aparcamientos	--						
Red Viaria y Aparcamientos	43.659,30	43.659,30	22,89%		--				477 (5)	--	(5) De ellas, 20 unidades son para minusválidos. Comprende el suelo del P.Parcial destinado al acceso general desde la autovía	
Sistema General, Red Viaria	5.378	5.378	2,82%	Sistema General, Red Viaria	--				--	--		
		190.731	100%			95.365			1.108	323	MEMORIA DE ORDENACIÓN	
									Total	1.431		

Plan parcial del Sector 5.  
La Mojonera (Almería).

## TÍTULO 4

### Ordenanzas reguladoras

#### 3. Ordenanzas particulares de cada Zona.

##### 3.1. Ordenanza 1. Residencial.

###### 3.1.1. Ámbito de aplicación.

La Ordenanza 1 es de aplicación en las parcelas con aprovechamiento lucrativo, tal como se refleja en el plano P1 de los de Ordenación.

###### 3.1.2. Usos.

A) El uso será preferentemente unifamiliar, vivienda unifamiliar adosada o agrupada, vivienda plurifamiliares, compatible con el terciario, en viviendas se exigirá un garaje, o un almacén de dimensiones suficientes para aparcar un coche.

B) Están permitidos todos los usos excepto aquellas actividades consideradas molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, salvo las que por razones de utilidad públicas o interés social sean autorizadas de acuerdo con la Legislación Vigente y la imposibilidad de otros emplazamientos.

C) Se excluye el uso industrial, excepto en su categoría primera y segunda (tal como se define en el Capítulo A, apartado 4.3.2., párrafo B) de las NN.SS de la Mojonera.

D) Se considera compatible con uso deportivo al aire libre o bajo cubierta, en cuyo caso se regirá por las condiciones de dicha ordenanza (Equipamiento).

###### 3.1.3. Condiciones de Aprovechamiento.

- Parcela mínima

Ancho de la calle	parcela mínima
Ancho menor de 8 m	60 m <sup>2</sup>
Ancho igual o mayor de 8 m	90 m <sup>2</sup>
- Ocupación máxima del solar	100%
- Edificabilidad máxima sobre solar	100%

La máxima superficie construida sobre rasante que tiene derecho cada una de las parcelas, será la indicada en el plano P1 de los de Ordenación.

- Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece 10,50 metros – 7,50 metros según número de plantas.

- Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante a que tiene derecho cada una de las parcelas, será la indicada en el plano P1 de los de Ordenación.

###### 3.1.4. Otras Condiciones.

Según el Estudio Hidrológico y Altimétrico incluido en el documento de NN.SS. municipales, se establece como medida correctora a este Nuevo Sector 5, que los edificios se diseñen de manera que las zonas habitables queden por encima de la cota 38 m.

#### 3.2. Ordenanza 2. Equipamientos.

##### 3.2.1. Ámbito de aplicación.

La Ordenanza 2 es de aplicación en las parcelas definidas como equipamiento, tal como se refleja en el plano P1 de los de Ordenación.

###### 3.2.2. Usos.

Los usos permitidos son los relacionados con el Deporte al aire libre bajo cubierta. El uso de Espacio Libre es compatible en todo caso.

###### 3.2.3. Condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima.

La totalidad de la superficie de las parcelas dedicadas a Equipamiento en el Plan Parcial (2.254,00 m<sup>2</sup>).

- Edificabilidad máxima sobre solar.

La máxima superficie construida sobre rasante a que tiene derecho es la indicada en el plano P1 de los de Ordenación (2.254,00 m<sup>2</sup>).

- Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece 10,50 metros medidos a la cara inferior de los elementos de cubierta.

Se permitirá sobrepasar la altura máxima en aquellos edificios que ha juicio del Ayuntamiento por su singularidad lo requieran.

- Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante a que tiene derecho se establece en dos (PB+1).

#### 3.3. Ordenanza. Espacios libres.

##### 3.3.1. Ámbito de aplicación.

La Ordenanza 3 es de aplicación en las parcelas definidas como zonas verdes, tal como se refleja en el plano P1 de los de Ordenación.

###### 3.3.2. Usos.

El uso permitido será el de Espacio Libre (jardines, parques, áreas de juego y recreo y áreas peatonales), así como las pequeñas construcciones que puedan ser necesarias para su mantenimiento.

Se considera compatible el uso deportivo al aire libre, con pequeñas edificaciones para el servicio de la instalación (vestuarios, guardería, etc.) y para la ubicación de los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones básicas municipales.

###### 3.3.3. Condiciones de Aprovechamiento.

- Parcela mínima.

La totalidad de la superficie de las parcelas dedicadas a la dotación de espacios libres.

- Ocupación máxima del solar.

No se establecen condiciones de ocupación.

- Edificabilidad máxima sobre solar.

La máxima superficie construida sobre rasante a que tiene derecho es la indicada en el plano P1 de los de Proyecto.

- Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece 4,50 metros medidos a la cara superior de forjado de cubierta.

- Número máximo de plantas.

El número de máximo de plantas sobre rasante a que tiene derecho se establece en una (PB).

#### 3.4. Ordenanza 4. Transformador.

##### 3.4.1. Ámbito de aplicación.

La Ordenanza 4 es de aplicación en las parcelas definidas como CT, parcela dedicada a la ubicación de los Centros de Transformación de Energía Eléctrica, tal como se refleja en el plano P1 de los de Ordenación.

###### 3.4.2. Usos.

El uso permitido será el de transformación de energía eléctrica de alta a baja tensión.

###### 3.4.3. Condiciones de Aprovechamiento.

- Parcela mínima.

La totalidad de la superficie de las parcelas dedicadas a la dotación de centro de transformación.

- Ocupación máxima del solar.

No se establecen condiciones de ocupación.

- Edificabilidad máxima sobre solar.

La máxima superficie construida sobre rasante a que tiene derecho es la indicada en el plano P1 de los de Proyecto (30 m<sup>2</sup>).

- Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece 4,50 metros medidos a la cara superior de forjado de cubierta.

- Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante a que tiene derecho se establece en una (PB).

3.5. Ordenanza 5. Viales y aparcamientos.

3.5.1. Ámbito de aplicación.

La Ordenanza 6 de aplicación en los viales interiores del Sector, tanto rodados como peatonales, tal como se grafía en el plano P1 de los de Ordenación.

3.5.2. Usos

El uso permitido será el de circulación rodada, áreas peatonales y áreas de aparcamiento.

3.5.3. Condiciones de Aprovechamiento.

No se establecen condiciones de ocupaciones de aprovechamiento.

Anexo al Plan Parcial del Sector 5 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de La Mojonera (Almería)

Anexo de documentación para la subsanación de deficiencias requeridas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Delegación Provincial de Almería, para la aprobación del Plan Parcial del Sector 5 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de La Mojonera, expediente CPU-5149, en su escrito con ref.: URB/DAM/CPU 5149-DC, de 21 de junio de 2002.

TIPOLOGÍA	M²AS	COEF. EDIF.	M²C	ALTURA
R1.Residencial	2.020,00	3.00	6.150,00	PB+2
R2.Residencial	882,50	2.00	1.765,00	PB+1
R3.Residencial	338,00	3.00	1.014,00	PB+2
R4.Residencial	269,00	2.00	538,00	PB+1
R5.Residencial	338,00	2.00	1.014,00	PB+1
R6.Residencial	119,00	2.00	238,00	PB+1
R7.Residencial	1.884,00	3.00	5.652,00	PB+2
R8.Residencial	7.240,00	0,2229	1.614,00	PB+1
E1.Equipamiento	2.254,00	1	2.254,00	PB+1
ZV1.Espa.Libre	2.530,00	0,05	126,50	PB
ZV2.Espa.Libre	200,00	0,05	10,00	PB
CT. C.Transf.	30,00	1	30,00	PB
VIP. Viario	7.075,50	----	----	----
<b>TOTALES</b>	<b>25.210,00</b>		<b>*1</b>	

(\*1) El aprovechamiento lucrativo total es de 25.210 m²s x 0,7 = 17.647 m²c.

La altura máxima de las edificaciones a ubicar en las parcelas destinadas a equipamiento será de 10,50 m Se permitirá sobrepasar la altura máxima en aquellos edificios que ha juicio del Ayuntamiento por su singularidad lo requieran.

La altura máxima de la edificación en las parcelas con aprovechamiento lucrativo será de 10,50 m y 7,50 m, según el número de plantas.

3.2. Ordenanza 2. Equipamiento.

3.2.1. Ámbito de aplicación.

La Ordenanza 2 es de aplicación en las parcelas definidas como equipamiento, tal como se refleja en el plano P1 de los de Ordenación.

3.2.2. Usos.

Los usos permitidos son los relacionados con el Deporte al aire libre o bajo cubierta.

El uso de Espacio Libre, Docente y Social es compatible en todo caso.

3.2.3. Condiciones de Aprovechamiento.

Parcela mínima.

La totalidad de la superficie de las parcelas dedicadas a Equipamiento en el Plan Parcial (2.254,00 m²).

- Ocupación máxima del solar. 100%

- Edificabilidad máxima sobre solar.

La máxima superficie construida sobre rasante a que tiene derecho es la indicada en el plano P1 de los de Ordenación (2.254,00 m²).

- Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece 4,50 metros medidos a la cara superior de forjado de cubierta.

- Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante a que tiene derecho se establece en una (PB).

3.4. Ordenanza 4. Transformador.

3.4.1. Ámbito de aplicación.

La Ordenanza 4 es de aplicación en las parcelas definidas como CT, parcela dedicada a la ubicación de los Centros de Transformación de Energía Eléctrica, tal como se refleja en el plano P1 de los de Ordenación.

3.4.2. Usos.

El uso permitido será el de transformación de energía eléctrica de alta a baja tensión.

3.4.3. Condiciones de Aprovechamiento.

- Parcela mínima.

La totalidad de la superficie de las parcelas dedicadas a la dotación de centro de transformación.

- Ocupación máxima del solar.

No se establecen condiciones de ocupación.

- Edificabilidad máxima sobre solar.

La máxima superficie construida sobre rasante a que tiene derecho es la indicada en el plano P1 de los de Proyecto (30 m²).

- Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece 4,50 metros medidos a la cara superior de forjado de cubierta.

- Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante a que tiene derecho se establece en una (PB).

P.E.R.I. U.A.2.

La Mojonera (Almería).

4. Ordenanzas Reguladoras.

4.1. Régimen Urbanístico del Suelo.

4.1.1. Ordenación del terreno y asignación de usos por menorizados.

CUADRO DE ORDENACIÓN

USO	ID	SUPERFICIE	% SECTOR	EDIF. m2/m2	SUP. EDIF.	ALTURA MAX.	NUM. VIV.
RESIDENCIAL	R1	547,18	2,31%	1,82755	1.000,00	pb+1	4
	R2	203,64	0,86%	2,16068	440,00	pb+1	2
	R3	969,68	4,08%	1,91816	1.860,00	pb+1	10
	R4	1.127,36	4,75%	1,62326	1.830,00	pb+1	11
	R5	249,85	1,05%	1,92115	480,00	pb+1	2
	R6	1.055,44	4,45%	1,7623	1.860,00	pb+1	10
	R7	1.748,21	7,36%	1,49296	2.610,00	pb+1	15
	R8	244,28	1,03%	1,96496	480,00	pb+1	2
	R9	2.673,72	11,26%	1,14503	3.061,50	pb+1	16
	R10	371,15	1,56%	1,93992	720,00	pb+1	3
	R11	1.193,58	5,03%	1,90603	2.275,00	pb+1	10

SUBTOTAL 10.384,09 43,74 % 16.616,50

EQUIPAMIENTO SOCIAL DOCENTE CENTRO TRAN.	ES	2.500,00	10,53%	1,9	4.750	pb+1	
	CT	62,29	0,26%			pb	

SUBTOTAL 2.562,29 10,79 4.750,0

ESPACIOS LIBRES	EL1	1.551,62	6,54%				
	EL2	828,38	3,49%				

SUBTOTAL 2.380,00 10,03 %

VIARIO		8.411,48	35,43%				
SUBTOTAL		8.411,48	35,43 %				
TOTAL	23.737,86	100,00 %	0,70	16.616,50			

#### 4.1.2. Estudios de detalle.

Los estudios de Detalle se formularan de acuerdo con lo previsto en el art. 14 de la Ley del Suelo y Capítulo VI del Título 1 (art. 65) del Reglamento de Planeamiento.

#### 4.1.3. Parcelaciones.

Los Proyectos de Parcelación tienen por objeto la división del suelo ordenado en dos o más lotes para su edificación, o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación (art. 94 de L.S).

No se podrá efectuar una parcelación sin que antes haya sido aprobado el Plan Parcial o el Proyecto de Urbanización correspondientes.

Los Proyectos de Parcelación se redactaran de acuerdo con lo dispuesto en los art. 94 y 196 de L.S., y está sujetas a licencia municipal.

La documentación de los Proyectos de Parcelación será como mínimo la siguiente:

- Memoria Justificativa de que la parcelación cumple con lo establecido en el Plan.
- Norma urbanística que le sea de aplicación.
- Planos justificativos.
- Relación de parcelas o lotes con su superficie.
- \*Cédula urbanística de la finca y de cada uno de los lotes o parcelas de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 63 de L.S. y 168 de R.P.

#### 4.1.4. Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tiene por finalidad llevar a la práctica en Suelo Urbanizable o Urbano la realización material de los Planes Parciales o Plan Parcial. Se redactarán de acuerdo con las especificaciones del art. 15 de la Ley del Suelo, arts. 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento.

#### 4.2. Normas de edificación.

##### 4.2.1. Normas de carácter general.

Las Normas de condiciones Generales de la Edificación se recogen en el Apartado 2 de las NN.SS. de La Mojonera.

##### 4.2.2. Normas particulares de cada zona.

##### 4.2.2.1. Ordenanza Residencial.

Los terrenos están integrados en el Sector 2A del término Municipal de La Mojonera, en el suelo urbano y afectado por la Ordenanza 1 Residencial unifamiliar adosada de las Normas Subsidiarias. Los usos compatibles serán los recogidos en la Ordenanza 1 de las vigentes NN.SS. Vamos a sintetizar los parámetros mas importantes:

Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima del solar: 100%.

Altura máxim: 7 m y 2 Plantas.

Alineaciones: A vial (\*).

Vuelos cerrados

Calles menor 12 m: 75 cm 100% fachada.

Calles mayor o igual de 12 m: 100 cm 100% fachada.

\*Las construcciones se ajustaran al estilo de la zona en que se encuentran ubicados.

##### 4.2.2.2. Ordenanza social EGB.

##### 4.2.2.2.1. Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza es de aplicación en las parcelas de equipamiento social que se señalan en los planos.

Será social compatible con todos los usos excepto con los industriales que no sean compatibles con el residencial.

##### 4.2.2.2.3. Características estéticas, materiales y composición.

En general se utilizarán materiales dignos, procurando uniformar criterios en cuanto a su composición, con la libertad suficiente para el proyectista.

Dado que estas construcciones pueden Edificios singulares, podrán permitirse, a juicio de Ayuntamiento la construcción de algún elemento singular, cuya ocupación en planta no exceda del 20% de la superficie de la planta baja y cuya altura sobre la máxima indicada sea como máximo 7 metros.

##### 4.2.2.3. Ordenanza de espacio libre.

La ordenanza que se establece en las vigentes Normas Subsidiarias para los Espacios Libres es la número 7 y en este Plan Parcial nos remitimos a ella a la hora de ordenar estos.

##### 4.2.2.4. Ordenanza de centro de transformación.

No existe una ordenanza concreta para este uso en las vigentes normas por lo que vamos a establecer unas sencillas normas que permitan desarrollar este uso.

\* Ocupación máxima del solar 75%.

\* Altura máxima 4 m y 1 plantas.

\* Retranqueos A vial libre.

\* A linderos mínimo 1,50 metros.

\* Uso Centros prefabricados de transformación.

4.2.3. Normas mínimas a que han de ajustarse los proyectos técnicos.

Los Proyectos técnicos que se realicen para desarrollar el presente Plan Parcial habrán de cumplir además de la legislación de carácter general con las determinaciones específicas contenidas en las NN.SS. del t.m. de La Mojonera y en el presente Plan Parcial.

##### 4.2.4. Plazas de aparcamiento.

Es obligado incluir una plaza de aparcamiento por cada vivienda ó 100 m<sup>2</sup> de edificación, 50% como máximo en calles y resto en el interior de la parcela.

##### 5. Plan de etapas y polígonos de actuación.

##### 5.1. Polígonos de actuación.

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 48.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se establece la división del territorio del Sector en un Polígono.

El sistema de actuación: Compensación.

En el anexo se detallan los nombre, apellidos y direcciones de los propietarios de la Unidad de Actuación, Sistema de actuación, compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento y las garantías del exacto cumplimiento de estos compromisos, todo según las determinaciones del art. 53.2 de la Ley del Suelo y art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

##### 5.2. Plan de etapas.

Para la realización de las obras de urbanización se establece un Plan de Etapas, siguiendo las determinaciones del artículo 54 del Reglamento de Planeamiento. Para ello se establece una etapa coincidentes con todo el Plan Parcial. Para esta etapa se fija el siguiente programa:

\*Duración: La duración será de dos años a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización que la desarrolle.

El plazo total para la ejecución de todas las obras de urbanización del Plan Parcial será de cuatro años, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

##### Unidad de Actuación - 3

La Mojonera (Almería)

4. Ordenanzas Reguladoras

4.2. Condiciones de las edificaciones.

De acuerdo con la Ficha Urbanística de la U.A.3. de La Mojonera, se establece un número máximo de 195 viviendas.

La Edificabilidad asignada a la Unidad de Actuación es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre suelo bruto, lo que implica una Edificabilidad total de 39.600 m.

Las condiciones de uso serán las que se establecen en la ordenanza de las NN.SS de La Mojonera, siendo las siguientes:

#### Ordenanza 1.<sup>a</sup>

- El uso será preferentemente el residencial, en viviendas unifamiliares adosadas o agrupadas y viviendas plurifamiliares, compatible con el terciario.

- Están permitidos todos los usos excepto aquellas actividades consideradas molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, salvo las que por razones de utilidad pública o interés social sean autorizadas de acuerdo con la legislación vigente y la imposibilidad de otros emplazamientos.

- Se excluye el uso industrial, excepto en su categoría primera y segunda (tal como se define en el Capítulo A apartado 4.3.2., párrafo b de las Normas Subsidiarias).

- La Edificabilidad asignada a cada una de las parcelas edificables es de 1,826 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- La altura máxima edificable será de 7 metros.

- El número máximo de plantas será de dos plantas.

- La altura mínima edificable será de 3 metros.

- La ocupación máxima del solar será del 100% de la parcela neta.

- Las nuevas edificaciones se adaptarán a las características tradicionales de la zona como son el enfoscado y la cubierta plana.

#### Ordenanza núm. 3. Centros docentes.

- Uso: Solo se permitirá el uso educativo compatible con el deportivo, con exclusión de cualquier otro uso.

- Características: Las obras deberán ajustarse a las directrices indicadas por la Consejería de Educación y Ciencia.

- Condiciones de edificabilidad.

Parcela mínima la que indique la Consejería de Educación y Ciencia según el tipo de centro de que se trate.

Ocupación máxima del solar: 50%.

Volumen máximo edificable: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 10 m.

Número máximo de plantas: 3.

#### Ordenanza núm. 5. Social.

- Uso: Social compatible con todos los usos excepto con los industriales que no sean compatibles con el residencial.

- Características: Las construcciones se ajustarán a su uso y al estilo general del núcleo y más concretamente al de la zona en que se encuentran ubicados.

- Condiciones de edificabilidad:

Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima del solar: 80%.

Altura máxima: 7 m.

Número máximo de plantas: 2.

#### Ordenanza 7. Espacios libres.

Uso: El uso de espacios libres se aplicará a los jardines, parques, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales.

Condiciones de edificabilidad: En estos espacios no se permitirán más construcciones que las que se indican a continuación:

- Vivienda, cuando sea absolutamente necesaria, para guardería de la zona, con altura máxima de 3 m en una planta. Comercial: sólo se permitirán puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, tabacos, bebidas, restaurantes, etc., cuyo volumen máximo y número se determinarán por el Ayuntamiento, que dará las oportunas concesiones para su explotación.

- Instalaciones deportivas: sólo se permitirán las instalaciones al aire libre, con pequeñas edificaciones para vestuarios y servicio de guardería, con altura máxima de 3 m en una planta y cuyo volumen máximo y número se determinarán por el Ayuntamiento.

- Instalaciones para actividades culturales y artísticas se permitirán escenarios y construcciones según las indicaciones del Ayuntamiento.

- El cerramiento de los espacios libres podrá hacerse con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

Los paramentos de las edificaciones que den a los espacios libres se tratarán como fachadas. No permitiéndose en ningún caso, la disminución de la superficie destinada a los espacios libres, para acceso de las edificaciones colindantes.

## CAPÍTULO 8.º

### Normas urbanísticas en Suelo No Urbanizable

## Í N D I C E

- 8.1. Ámbito de aplicación y categorías.
- 8.2. Disposiciones generales.
  - 8.2.1. Conceptos.
  - 8.2.2. Concurrencia de normativas.
  - 8.2.3. Normas de aplicación subsidiaria.
  - 8.2.4. Regulación de usos.
  - 8.2.5. Régimen de las autorizaciones.
- 8.3. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-1: Cauces y zonas inundables.
- 8.4. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-2: Vías de comunicación.
- 8.5. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Especial protección por legislación específica; SNU-3: Vías pecuarias.
- 8.6. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-4: Yacimientos arqueológicos.
- 8.7. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial; SNU-5: Plan de Ordenación del Poniente Almeriense (POTPA).
- 8.8. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural; SNU-6: Terrenos agrícolas.
- 8.9. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable De habitats rural diseminado; SNU-7.
- 8.10. Disposiciones básicas de uso y edificación en el Suelo No Urbanizable.
- 8.11. Segregaciones.
- 8.12. Parcelaciones agrarias.
- 8.13. Conservación, rehabilitación y ampliación de edificaciones.
  - 8.13.1. Rehabilitación de edificaciones.
  - 8.13.2. Ampliaciones.
- 8.14. Definición de riesgo de inducción de nuevos asentamientos.
- 8.15. Determinaciones sobre el régimen parcelario de las obras e instalaciones.
- 8.16. Determinaciones específicas sobre las construcciones, edificaciones e instalaciones.
  - 8.16.1. Cerramientos de parcela y vallados.
  - 8.16.2. Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.
  - 8.16.3. Balsas.
  - 8.16.4. Almacenes agrícolas.
  - 8.16.5. Alojamiento para trabajadores temporales.
- 8.17. Determinaciones específicas sobre las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- 8.18. Determinaciones sobre las condiciones tipológicas y estéticas.

## CAPÍTULO 8.º

## Normas urbanísticas en Suelo No Urbanizable

## 8.2. Disposiciones generales.

## 8.2.1. Conceptos.

Al SNU le es de aplicación la Normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger.

Los correspondientes ámbitos que abarcan estos tipos de SNU de especial protección son los definidos en los planes de Estructura General del Territorio y Ordenación del Suelo Urbanizable y No Urbanizable (Escala 1/10.000) o los relacionados con elementos sectoriales concretos.

## 8.2.2. Concurrencia de normativas.

Este tipo de ordenación se establece sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como ocurre con las limitaciones derivadas de la Legislación de Carreteras, Vías pecuarias, Caminos rurales, Aguas, Minas, Montes, Patrimonio Histórico-Artístico, Medio Ambiente, etc.

En las proximidades de vías pecuarias, se aplicará la exigencia relativa a la necesidad de acompañar a las solicitudes para realizar obras o instalaciones la documentación acreditativa del deslinde.

A las áreas del territorio que queden afectadas simultáneamente por dos o más ordenanzas o afecciones les será de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellas.

## 8.2.3. Normas de aplicación subsidiaria.

Para los usos y actividades autorizados en las diversas ordenanzas pero no regulados expresamente por estas, se estará, subsidiariamente, a lo establecido para el SNU-6, Terrenos Agrícolas.

Se someterán al procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía aquellas situaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales tales como cambios de uso y aprovechamiento, en aplicación de lo establecido en la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

## 8.2.4. Regulación de usos.

La regulación del Suelo No Urbanizable es la señalada en el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y específicamente la siguiente:

I. En el Suelo No Urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en este Plan General de Ordenación Urbanística, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el siguiente epígrafe.

II. En los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a) Las obras o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y que no deben encontrarse prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

Están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística, sean consecuencia de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

- Las obras de conservación, rehabilitación, reforma y ampliación de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- Los usos, obras, construcciones o instalaciones autorizados en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

- La ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

- Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable.

c) Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

III. En el Suelo No Urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Los usos autorizados en el presente Plan General de Ordenación Urbanística son los siguientes:

Categoría I. Las obras, construcciones o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera o análoga de los terrenos y que guarden relación directa y proporcional con la naturaleza y destino de la finca:

- Vallados y cerramientos de las parcelas.

- Invernaderos.

- Infraestructuras de riego, energía eléctrica y pavimentación de caminos.

- Balsas.

- Almacenes.

- Alojamiento para trabajadores temporales.

- Vivienda del agricultor.
- Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas.
- Otros instalaciones similares.

Categoría II. Los de necesaria implantación en Suelo No Urbanizable por excesivo consumo de suelo o por las especiales características de los productos que manipulan o de sus procedimientos fabriles:

- Centros de comercialización y manipulación de la producción agrícola.
- Comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.
- Comercialización, almacenamiento y tratamiento de abonos orgánicos de origen animal.
- Comercialización y almacenamiento de materiales para la construcción de invernaderos con depósitos al aire libre.
- Comercialización y almacenamiento de materiales para la construcción con depósitos al aire libre.
- Comercialización y almacenamiento de productos inflamables o explosivos.
- Comercialización y almacenamiento de productos muy tóxicos.
- Plantas de tratamiento de áridos.
- Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.
- Centros e instalaciones de investigación y desarrollo agrario.
- Centros e instalaciones docentes y de formación agrícola.
- Instalaciones fabriles.
- Desguaces.
- Instalaciones y depósitos para la comercialización de vehículos y maquinaria.
- Otros similares.

Categoría III. Los vinculados directamente a las infraestructuras de transporte, riego, distribución de electricidad, etc.

- Estaciones de distribución de combustibles sin otras instalaciones vinculadas.
- Estaciones de distribución de combustibles con instalaciones complementarias.
- Instalaciones de mantenimiento y gestión de comunidades de regantes.
- Talleres de reparación de maquinaria y vehículos.
- Otros similares.

Categoría IV. Equipamientos y servicios de ocio.

- Restaurantes y bares.
- Acampadas turísticas.
- Otros similares.

Categoría V. Otras actuaciones.

El procedimiento para la autorización de estas obras y construcciones se atenderá a lo previsto en el 8.2.5 de las presentes normas.

#### 8.2.5. Régimen de las autorizaciones.

1. Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

La vivienda unifamiliar aislada destinada al agricultor y vinculada a la explotación agrícola no tiene la consideración de actuación de interés público, no obstante su autorización necesita de la aprobación previa de un proyecto de actuación.

Específicamente tienen la consideración de actuaciones de interés público los siguientes usos:

Categoría I:

- Invernaderos.
- Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas no vinculadas a la finca en que se asientan.

- Otras similares.

Categoría II: todos.

Categoría II: todos.

Categoría III: todos.

Categoría IV: todos.

Categoría V: todos.

Todos los usos señalados como de interés necesitarán de la tramitación de un proyecto de actuación salvo que concurran alguna de las condiciones exigidas en el epígrafe 4 del presente artículo.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este epígrafe y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

- Caracterización física y jurídica de los terrenos.

- Características socioeconómicas de la actividad.

- Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad



y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- Utilidad pública o interés social de su objeto.

- Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

- Procedencia o necesidad de la implantación en Suelo No Urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de Suelo No Urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de Suelo No Urbanizable.

- Pago de la prestación compensatoria en Suelo No Urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA.

- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la LOUA de la obtención de licencia previa.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo Texto Legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

De acuerdo con lo establecido en el anexo II de la Ley 1/1994 tendrán la consideración de actividades de intervención singular las siguientes:

1. Nuevas carreteras, modificación de la clasificación o de la categoría de las carreteras.

2. Nuevas líneas ferroviarias, ampliación, cierre o reducción de las existentes.

3. Centros de transporte de mercancías y centros de actividades logísticas de transporte. Nuevos puertos y aeropuertos o cambio de su funcionalidad.

4. Embalses destinados a abastecimiento de agua a poblaciones o para regadíos con una capacidad superior a 15 hm.

5. Redes en alta de un sistema supramunicipal de abastecimiento de agua.

6. Infraestructuras y equipamiento ambiental para el tratamiento de residuos.

7. Alteración de límites de términos municipales.

8. Transformación en regadío de zonas con superficie igual o superior a 500 ha.

7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

- Tramitación de los Proyectos de Actuación.

1.º El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.

b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el «Boletín Oficial de la Provincia», con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.

e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

f) Publicación de la resolución en el «Boletín Oficial de la Provincia».

2.º Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

3.º Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

- Otras condiciones.

Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

V. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo No Urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en Suelo No Urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en Suelo No Urbanizable.

VI. Independientemente de las condiciones establecidas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en Suelo No Urbanizable deberán en todo caso cumplirse las siguientes condiciones:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

8.4. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-2: vías de comunicación.

Su delimitación se vincula a la localización espacial de los bienes a proteger.

En lo no regulado expresamente para éste tipo de suelos se estará a lo establecido en la ordenanza de Suelo No Urbanizable a la que se superpone.

1. Vías de comunicación competencia del Estado.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988, del 29 de julio, y el Reglamento que lo desarrolla así como en el artículo 6.6 del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Las vías de comunicación de titularidad estatal son la Autovía del Mediterráneo (E-15) y la Carretera Nacional N-340.

2. Vías de comunicación competencia de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial.

La regulación de las vías existentes se encuentra en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía así como en el artículo 6.6 del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Toda actuación en el área de afección, definida exteriormente por la paralela a 50 m de la arista exterior de la explanación, necesitará del informe previo de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía o de la Diputación Provincial de Almería, en función de la titularidad de la vía.

Las vías de comunicación de titularidad provincial son las denominadas ALP-106 (A-358) y la ALP-108.

3. Viario regulado en el POTPA.

El POTPA categoriza la red viaria en tres tipos: red de carreteras, red de caminos rurales y viario de nuevo trazado. A su vez en cada categoría se establecen diferentes niveles y tipos:

I. Categoría 1.ª Red de Carreteras.

I.A. Viario Singular:

- Autovía E-15.

I.B. Viario de primer nivel:

- Antigua N-340.
- ALP-108.

I.C. Viario de segundo nivel (tramos según plano de ordenación):

- ALP-106 (A-358).
- ALP-108 (tramo inicial).
- Carretera San Agustín – Carretera del Sifón (La Pista).
- Carretera del Sector III.
- Carretera de Ronquiza de Corrales - Carretera al Solanillo.
- Camino del Toyo.

II. Categoría 2.ª: Red de caminos rurales.

II.A. Viario rural de primer nivel:

- Carretera del Sector IV.
- Camino Cuatro Puertas al Viso.
- Camino viejo de Roquetas.
- Carretera al Solanillo.
- Carretera de La Torrecilla.

II.B. Viario rural de segundo nivel:

- Camino de Las Cantinas.
- Camino del Quemadero.
- Camino de San Nicolas – Camino de los Cortijillos.
- Carretera del Sector II.

II.C. Viario rural de tercer nivel: el resto de los caminos.

III. Categoría 3ª: Viario propuesto.

- Enlace El Corsario-ALP 108.
- Vial Intermedio
- Nudos estratégicos.

4. Determinaciones.

Para la red de carreteras será de aplicación la normativa específica correspondiente (epígrafes 1 y 2) según sean de titularidad estatal, autonómica o provincial. Para el resto será de aplicación una línea límite de edificación de 15 metros contabilizados a partir de la arista exterior de la calzada.

Para la red de carreteras de segundo nivel se establece una separación de los invernaderos, cerramientos y vallados de 5 metros contabilizados a partir de la arista exterior de la calzada.

Para red de caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones:

1. La separación mínima de cualquier edificación al viario rural de primer nivel será de 15 m desde la arista exterior de la calzada. Se exceptúan de esta limitación los tramos urbanos.

2. Los almacenes de venta de productos agrarios y las cooperativas y alhóndigas de tratamiento y clasificación de productos no podrán ubicarse junto al viario rural de segundo y tercer nivel.

3. No se autoriza la localización junto al viario rural de tercer nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria.

4. Para otras instalaciones y construcciones serán de aplicación los retranqueos correspondientes a los caminos rurales de tercer nivel.

IV. Retranqueos al viario rural de tercer nivel:

Ancho del Camino (m)	Separación mínima al borde (metros)		
	Construcciones permanentes o edificaciones	Invernaderos y cerramientos de parcela de obra	Cerramientos de parcela de piquetes y malla
> 8 m.	5	3.00	3.00
6 < A <= 8 m.	3	2.00	2.00
4 < A <= 6 m.	3	1.00	1.00
<= 4 m.	3	1.00	1.00

Para el viario propuesto se establecen las siguientes limitaciones:

- Para el vial intermedio se establece una zona de protección, en la que no se autoriza ningún tipo de edificación e instalación, de 100 m de ancho medidos desde el eje del vial propuesto. Se exceptúan de esta prohibición las instalaciones y edificaciones vinculadas directamente a la explotación agraria.

- Para los nudos estratégicos se establece una zona de protección, en la que no se autoriza la construcción de ningún tipo de edificación, definida exteriormente por una circunferencia de 500 metros de radio y centro coincidente con el del nudo. Se exceptúan de esta prohibición las instalaciones y edificaciones vinculadas directamente a la explotación agraria

5. Construcción y modificación de caminos.

La apertura, cierre o modificación de caminos, tanto de titularidad pública como privada, estará sujeta a licencia municipal y sometida a información pública.

En la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- Estudio justificativo de la necesidad de las obras solicitadas.
- Anteproyecto o estudio previo.

La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la administración no quedara suficientemente acreditada la necesidad de la actuación solicitada.

La construcción de caminos agrícolas y forestales, carreteras y otras vías de comunicación se encuentran sometidos a procedimientos de prevención ambiental en virtud de lo establecido en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

USO	TIPOLOGIA DE EDIFICACION	OCCUPACION MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA (m²)	ALTURA (m)/ Nº PLANTAS	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN a VIVIENDAS (m)	OTRAS DETERMINACIONES
<b>CATEGORIA I</b>							
Cerramientos y vallados de parcela							Regulación según artículo 8.17.1
Invernaderos							Regulación según artículo 8.17.2
Infraestructuras de riego, energía eléctrica y pavimentación de caminos							Regulación según capítulo 3º
Embalses y depósitos de agua de riego.							Regulación según artículo 8.17.3
Almacenes agrícolas	Aislada o adosada	100 m²/ha. Invernada(1)	4.000	5 / 1	3	.....	El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a alojamiento de trabajadores temporales. Las condiciones, estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 500 m.
Alojamiento para trabajadores temporales	Aislada o adosada	100 m²/ha. Invernada (2)	5.000	4 / 1	3	.....	El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a almacén agrícola. Las condiciones, estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m.
Vivienda del agricultor	Unifamiliar aislada	120 m²/ha. Invernada(3)	10.000	7 / 2	5	.....	Las condiciones, estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación mínima a otras edificaciones de la misma explotación agraria se establece en 3 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas directamente vinculadas a la finca en que se asientan. (4)	Aislada	40 %	5.000	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m., salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas no directamente vinculadas a la finca en que se asientan (5)	Aislada	25 %	2.500	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m., salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Otras instalaciones similares	Aislada	2 %	5.000	5 / 1	5	.....	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m., salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.

(1) Podrá superar esta superficie justificadamente, tramitándose en este caso como actuaciones de interés público. No se autorizan sótanos y semisótanos.

(2) No se autorizan sótanos y semisótanos.

Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 80 m² construidos

(3) Superficie máxima 120 m² construidos independientemente de la superficie de la explotación agrícola.

No se autorizan sótanos y semisótanos

Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 100 m² construidos

(4) Se consideran directamente vinculadas a las fincas en que se asientan aquellas instalaciones cuya cabaña sea igual o mayor que las señaladas a continuación:

- 250 cabezas de ganado bovino
- 1.000 cabezas de ganado caprino u ovino.
- 500 cerdos.
- 10.000 aves.
- 2.000 conejos.
- Las piscifactorias de cualquier tamaño.

(5) Estas instalaciones deberán tramitarse como actuaciones de interés público.

USO	TIPOLOGÍA DE EDIFICACION	OCUPACIÓN MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	ALTURA (m)/ N° PLANTAS	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN a VIVIENDAS (m)	OTRAS DETERMINACIONES
<b>CATEGORÍA II</b>							
Centros de comercialización y manipulación de la producción agrícola.	Aislada	50 %	10.000	10 / 2	10	50	Se refiere a instalaciones no vinculadas directamente a la explotación agrícolas. Deberán de obtener la licencia de actividad.
Comercialización y almacenamiento de fertilizantes y fitosanitarios	Aislada	50 %	2.500	10 / 2	10	100	Las instalaciones de comercialización de productos fitosanitarios admisibles esta categoría de Suelo No Urbanizable son aquellas cuya superficie construida sea superior a 1.000 m <sup>2</sup> . Instalaciones de inferior superficie construida deben ubicarse en polígonos industriales
Comercialización, almacenamiento y tratamiento de abonos orgánicos de origen animal.	Aislada	25 %	5.000	10 / 2	10	100	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m.
Comercialización y almacenamiento al aire libre de materiales de construcción de invernaderos.	Aislada	10 %	5.000	10 / 2	10	.....	Para justificar su ubicación en esta categoría de Suelo No Urbanizable debe acreditar la necesidad de una superficie de almacenamiento al aire libre igual o superior a 5.000 m <sup>2</sup> . (5)
Comercialización y almacenamiento al aire libre de materiales para la construcción.	Aislada	20 %	10.000	10 / 2	10	.....	Para justificar su ubicación en esta categoría de Suelo No Urbanizable debe acreditar la necesidad de una superficie de almacenamiento al aire libre igual o superior a 5.000 m <sup>2</sup> . (5)
Comercialización y almacenamiento de productos explosivos o inflamables.	Aislada	50 %	2.500	10 / 2	10	500	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m. La separación a los centros de trabajo será de 500 m.
Comercialización y almacenamiento de productos muy tóxicos.	Aislada	50 %	5.000	10 / 2	10	500	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m. La separación a los centros de trabajo será de 500 m.
Plantas de tratamiento de efluentes.	Aislada	10 %	10.000	10 / 2	10	5000	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m. La separación a los centros de trabajo será de 250 m.
Plantas de fabricación de hormigón o aglomerado estibado	Aislada	10 %	10.000	7 / 2	10	250	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m. La separación a los centros de trabajo será de 250 m.
Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria.	Aislada	50 %	10.000	7 / 2	10	.....	La altura máxima autorizada, expresada en metros, podrá superarse si justificadamente es necesario para el normal desarrollo de la actividad laboral.
Instalaciones fabriles	Aislada	20 %	30.000	15 / 2	25	200	Deberán disponer medidas de integración paisajística: cerramiento perimetral vegetal, ocultación a vistas de los vehículos aparcados, etc.
Desguaces.	Aislada	10 %	10.000	10 / 1	10	100	Para justificar su ubicación en esta categoría de Suelo No Urbanizable debe acreditar la necesidad de una superficie de exposición al aire libre igual o superior a 5.000 m <sup>2</sup> . (6)
Instalaciones y depósitos para la comercialización de vehículos y maquinaria	Aislada	10 %	10.000	10 / 2	10	.....	
Otros similares.	Aislada	10 %	20.000	5 / 1	10	.....	

(5) La justificación de la necesidad de almacenamiento al aire libre se realizará en base a los siguientes criterios:

- 1.- La superficie edificada, independientemente de la limitación que establece el cuadro regulador, no podrá superar las siguientes relaciones:
  - Comercialización y almacenamiento al aire libre de materiales de construcción de invernaderos: 1 m<sup>2</sup> construido / 10 m<sup>2</sup> superficie de almacenamiento al aire libre.
  - Comercialización y almacenamiento al aire libre de materiales para la construcción. 1 m<sup>2</sup> construido / 5 m<sup>2</sup> superficie de almacenamiento al aire libre.
  - Instalaciones y depósitos para la comercialización de vehículos y maquinaria: 1 m<sup>2</sup> construido / 10 m<sup>2</sup> superficie de almacenamiento al aire libre.
- 2.- El proyecto justificará, en base a las características de los materiales objeto de almacenamiento, las distintas superficies que se necesiten.
- 3.- La zona de almacenamiento o exposición se delimitará mediante las obras de acondicionamiento necesarias (tratamiento superficial, áreas de movimiento de la maquinaria de manejo, etc)

USO	TIPOLOGIA DE EDIFICACION	OCUPACIÓN MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	ALTURA (m) / Nº PLANTAS	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN a VIVIENDAS (m)	OTRAS DETERMINACIONES
<b>CATEGORIA III</b>							
Estaciones de distribución de combustibles sin otras instalaciones vinculadas.	Aislada	10 %	2.500	7 / 2	5	25	
Estaciones de distribución de combustibles con instalaciones complementarias.	Aislada	10 %	10.000	7 / 2	10	50	Las instalaciones complementarias incluyen fonderías, lavaderos, talleres, bar y restaurante.
Instalaciones de mantenimiento y gestión de comunidades de regantes.	Aislada	40 %	10.000	7 / 1	3	.....	Incluye los almacenes para depósito de materiales y herramientas para la reparación de las instalaciones que gestiona la comunidad de regantes así como las dependencias administrativas necesarias.
Talleres de reparación de maquinaria y vehículos	Aislada	10 %	5.000	7 / 1	25	25	Para justificar su ubicación en esta categoría de Suelo No Urbanizable debe acreditar la necesidad de una superficie para el depósito de maquinaria y vehículos al aire libre superior a 4.000 m <sup>2</sup> .
Otros similares.	Aislada	5 %	10.000	7 / 1	25	25	
<b>CATEGORIA IV</b>							
Restaurantes y bares.	Aislada	10 %	10.000	5 / 1	25	100	Deben encontrarse justificadamente vinculados a una vía de comunicación o justificar un excesivo consumo de espacio..
Acampadas turísticas	Aislada	(6)	20.000	5 / 1	25	100	
Otros similares.	Aislada	10 %	10.000	5 / 1	25	100	
<b>CATEGORIA V</b>							
Otras actuaciones	Aislada						Las restantes condiciones de edificación será las autorizadas por el ayuntamiento en el proyecto de actuación o plan especial pertinente.

(6) La superficie construida que pueda autorizarse lo será en función de la categoría del establecimiento y de los requisitos que a tal efecto establezca la Ley de Turismo de Andalucía, todo ello justificado en el informe de la consejería competente.

8.9. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de habitats rural diseminado; SNU-7.

1. Ámbito.

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística y que coinciden con el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria.

2. Régimen Aplicable.

Los núcleos se delimitan en los planos contenidos en la presente normativa.

En este ámbito solo se autoriza la rehabilitación y ampliación de las viviendas existente, siendole de aplicación los siguientes parámetros:

Uso: Residencial

Altura máxima: 7 m/2 plantas.

Superficie máxima construida: 200 m<sup>2</sup>.

En cualquier caso el Ayuntamiento podrá establecer las alineaciones necesarias y suficientes para mantener el esquema viario.

Con carácter general se autorizan en todo el ámbito de la ordenanza las obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones de salubridad, ornato, y seguridad de las edificaciones existentes y el acondicionamiento de sus espacios comunes y de las infraestructuras existentes. Las condiciones estéticas serán las correspondientes a la edificación rural típica de la zona.

8.10. Disposiciones básicas de uso y edificación en el Suelo No Urbanizable.

Para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los artículos anteriores deberán en todo caso cumplirse los siguientes preceptos:

- Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

- Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

La superficie construida de los diferentes usos regulados en el artículo anterior será la resultante de aplicar la ocupación y la altura máxima correspondiente a cada uso.

El cómputo de distancias entre edificaciones se realizará independientemente de carreteras, caminos, ramblas o cualquier otra circunstancia.

Para las viviendas de los agricultores y alojamientos de los trabajadores temporales se deberá de justificar su necesidad, proporcionalidad y vinculación directa con los fines agrícolas de la finca. Deberá de reunir en cualquier caso los siguientes requisitos:

- Debe existir constancia documental de que la explotación agraria se encuentra en producción al menos cinco años antes que se realice la solicitud de licencia de obras.

- Debe acreditarse que la explotación agrícola constituye el medio de vida del promotor.

- Debe acreditarse la titularidad del terreno por el promotor de la actuación.

- Debe existir una distancia mínima de 3 km al sistema general viario a través de caminos rurales.

El cómputo de la superficie construida correspondiente a la vivienda del agricultor, el almacén y el alojamiento para trabajadores temporales es independiente para cada uso y parcela.

La carga de tener agotada la edificabilidad se anotará en el título de propiedad de la finca y se inscribirá en el Registro de la Propiedad antes de la concesión de la licencia de 1.ª Ocupación.

La ubicación en el terreno de la edificación se dispondrá atendiendo a criterios de mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático. Por razones justificadas se podrán modificar los retranqueos que establecen las diferentes ordenanzas.

Se someterán al procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía aquellas situaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales tales como cambios de uso y aprovechamiento, en aplicación de lo establecido en la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

8.13. rehabilitación y ampliación de edificaciones.

8.13.1. Rehabilitación de edificaciones.

Condiciones generales.

Se entenderá que una edificación es rehabilitable cuando reúna las siguientes condiciones:

1. Debe constar la legalidad de la edificación.

2. Debe existir constancia documental de su preexistencia en documento público o informe técnico.

3. Debe ser conforme a la ordenación urbanística.

Condiciones de edificación.

Ocupación.

Se autoriza una ocupación igual a la existente.

Edificabilidad.

1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la ocupación autorizada.

Altura máxima.

La existente o 7 metros/2 plantas. No se autoriza ningún tipo de construcción o instalación sobre la altura máxima permitida.

Usos admisibles.

Se autorizan exclusivamente las rehabilitaciones que mantengan el uso existente.

8.13.2. Ampliaciones.

Se autoriza la ampliación de edificaciones en los mismos términos que los establecidos en el apartado anterior.

La ampliación, con carácter general, no podrá superar el 20% de la superficie construida existente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

En el caso de actividades o industrias que tengan concedida licencia de instalación y que estén situadas en Suelo No Urbanizable, aunque su uso no sea de los previstos en este tipo de suelo, se permiten en éstas las obras de ampliación que no conlleven incrementos de más del 50% de la superficie construida actual, siempre que se mantenga la actividad autorizada en el momento de aprobación del Plan General. La separación a linderos se justificará en el proyecto de actuación en función del uso de la instalación. Se exceptúan aquellas actividades que puedan resultar incompatibles con el uso agrícola de este suelo o que supongan un grave deterioro del Medio Ambiente.

8.17. Determinaciones específicas sobre las construcciones, edificaciones e instalaciones.

8.17.1. Cerramientos de parcela y vallados.

Los cerramientos de las fincas se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, la parte opaca

no podrá sobrepasar en ningún caso 1,00 m de altura pudiéndose completar hasta 2,50 m de altura con malla metálica, plástica o material similar. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas. La parte opaca deberá de recibir el tratamiento exterior suficiente para mantener unas condiciones estéticas y de ornato adecuadas.

Los vallados se realizarán mediante piqueta metálica o puntal de madera y malla metálica o plástica.

Los cerramientos y vallados deberán retranquearse de los caminos la distancia establecida en la ordenanza SNU-2.

8.17.2. Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.

Se considera una instalación que excede de los derechos que el artículo 50.A de la LOUA establece para los propietarios por lo que su tramitación se realizará como instalaciones de interés público.

- Zona libre y construcciones en parcela.

La zona libre de parcela agrícola destinada a la manipulación, trasiago, estacionamiento de maquinaria agrícola, superficie libre a linderos, servidumbres y superficie reservada para el sistema de drenaje de pluviales y gestión de residuos, así como el espacio destinado a almacén y construcciones de apoyo a las actividades agrícolas no podrá ser inferior al 15% de la superficie total de la parcela. Mediante proyecto técnico que lo justifique debidamente se podrá establecer un reparto de superficie distinto.

- Reserva para acopio de residuos agrícolas.

Se establece una zona de reserva para el acopio de residuos agrícolas que no podrá ser inferior al 1 % de la superficie de la parcela, pudiendo incluirse en el porcentaje destinado a zona libre de parcela. No será necesaria esta zona de reserva para el acopio de residuos en la propia parcela, si se asegura mediante proyecto técnico la correcta gestión de los mismos.

- Retranqueos

1. Los retranqueos mínimos a la arista exterior serán:

a) Sobre el vial rural de 3.º nivel y sobre aquellas otras vías que sin clasificar den acceso a más de una parcela agrícola con uso de invernadero se establece un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados («muertos») del invernadero de 2,0 m, contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.

b) En el viario rural de 2.º y 1.º nivel, los retranqueos mínimos serán de 5 y 8 metros respectivamente contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.

c) En el viario principal los retranqueos serán los establecidos según el tipo de vía por la normativa vigente.

2. Se establece un retranqueo mínimo del invernadero sobre los linderos laterales de parcelas contiguas de 1,5 m, medidos desde la colocación de los «muertos» del invernadero.

3. No se exigen retranqueos a linderos posteriores.

- Protección de núcleos urbanos.

Se establece una franja de protección de los núcleos urbanos de 100 m de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal o suelo urbano consolidado por la ejecución del Suelo Urbanizable, en la cual no se autorizará la construcción de nuevos invernaderos.

- Protección del dominio público.

Se establece un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados (muertos) del invernadero respecto a la línea de deslinde del dominio público hidráulico de 10 m. En el área de retranqueo se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos.

- Drenaje de aguas pluviales.

1. Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.

2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.

3. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.

• Tratamiento de la zona de acopio temporal de residuos agrícolas.

La superficie reservada para el acopio temporal de los residuos sólidos agrícolas de la explotación se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria en cada caso para la evacuación de los lixiviados a la red general de saneamiento o en su defecto a un depósito estanco de fácil acceso para su vaciado por una empresa autorizada.

8.17.3. Balsas.

Será obligatoria la disposición de balsas para la recogida de las aguas pluviales. Podrán eximirse de esta condición aquellas explotaciones que justifiquen adecuadamente la evacuación de las mismas a cauces o conducciones específicas destinadas a tal fin.

Las dimensiones de la balsa serán suficientes para la regulación de la precipitación máxima diaria correspondiente a un periodo de retorno de 50 años. Esta circunstancia deberá justificarse adecuadamente en la solicitud de licencia.

La balsa deberá disponer de un vallado perimetral de 2 m de altura al objeto de evitar caídas accidentales.

8.17.4. Almacenes agrícolas.

Se autoriza la disposición de hasta cuatro recintos diferenciados:

- Recinto destinado a la manipulación y almacenaje de los productos agrícolas y la maquinaria necesaria.
- Recinto destinado a la disposición de sistemas de fertirrigación y almacenaje de productos fitosanitarios.
- Recinto destinado a cuarto de aseo.
- Recinto destinado a estancia-comedor y cocina.

8.17.5. Alojamiento para trabajadores temporales.

Son de aplicación las condiciones de ventilación, iluminación y servicios establecidas para la clase vivienda en el epígrafe 4.4 del presente Plan General de Ordenación Urbánística.

Dispondrá, por persona alojada, de una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo, todo ello con una superficie útil igual o superior a veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán tendedores, patios, porches ni espacios con altura libre inferior a 250 centímetros.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. El cuarto de baño podrá ser común para un máximo de dos personas.

## CAPÍTULO 9.º

### Normas particulares para el Suelo Urbanizable

#### Í N D I C E

- 9.1. Definición.
- 9.2. Ámbito de aplicación.
- 9.3. Régimen del Suelo Urbanizable; derechos.
- 9.4. Régimen del Suelo Urbanizable; deberes.
- 9.5. Régimen transitorio.
  - 9.5.1. Determinaciones de carácter general.
  - 9.5.2. Determinaciones específicas.
- 9.6. Determinaciones específicas para el Suelo Urbanizable Sectorizado.



- 9.6.1. Disposiciones básicas comunes a todos los sectores de-  
limitados.
- 9.6.2. Determinaciones básicas comunes a todas las áreas de  
reparto.
- 9.6.3. Fichas reguladoras de los sectores.
- 9.7. Determinaciones específicas para El Suelo Urbanizable No  
Sectorizado.
- 9.7.1. Categorías.
- 9.7.2. Condiciones Básicas para el ejercicio del derecho.
- 9.7.3. El Plan de Sectorización; contenido y procedimiento de  
aprobación.

## CAPÍTULO 9.º

### Normas particulares para el Suelo Urbanizable

#### 9.5. Régimen transitorio

##### 9.5.1. Determinaciones de carácter general.

En aplicación de lo establecido en el artículo 53 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se establecen las siguientes determinaciones:

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, en cualquiera de sus categorías, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 52.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Sobre la categoría de Suelo Urbanizable no sectorizado podrán, además, autorizarse actuaciones de interés público. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

##### 9.5.2. Determinaciones específicas.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado, y en tanto no se materialice la delimitación de sectores, su regulación será, con carácter subsidiario de lo establecido en el epígrafe 9.5.1., la correspondiente a la ordenanza SNU-6, Terrenos Agrícolas, artículo 8.8 del presente Plan General de Ordenación Urbanística, con las siguientes particularidades:

a) No se autoriza la construcción de nuevos invernaderos a menos de 100 m del límite del suelo urbano; para los existentes se autorizan todas las actuaciones necesarias para el mantenimiento, en condiciones óptimas, de la explotación agrícola, incluida su modernización.

b) Serán autorizables los almacenes e infraestructuras vinculadas directa y proporcionalmente a la actividad agrícola.

## CAPÍTULO 10.º

### Régimen de los sistemas

## Í N D I C E

- 10.1. Disposiciones generales.
  - 10.1.1. La Red de Sistemas y sus Clases.
  - 10.1.2. Condiciones de Uso y Edificación.
  - 10.1.3. Programación.
- 10.2. Servicios.
  - 10.2.1. Definición.
  - 10.2.2. Regulación de los Servicios.
  - 10.2.3. Titularidad y Régimen Urbanístico.
  - 10.2.4. Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.
- 10.3. Sistemas locales y sistemas generales.
  - 10.3.1. Definiciones.
  - 10.3.2. Titularidad y Régimen Urbanístico.
  - 10.3.3. Elementos de los Sistemas Locales.
  - 10.3.4. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

- 10.3.5. Los Sistemas Generales.
- 10.3.6. Regulación de los Sistemas Generales.
- 10.3.7. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.
- 10.3.8. Adscripción de Terrenos y Adjudicación de Aprovechamiento.
- 10.3.9. Derecho y Obligaciones de los Propietarios.
- 10.3.10. Obtención por Expropiación Forzosa de Sistemas Adscritos al Suelo Urbanizable sectorizado.
- 10.3.11. Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales.
- 10.3.12. Adjudicación de Terrenos.
- 10.3.13. Criterios para la disposición de los sistemas generales en el Suelo Urbanizable no sectorizado.

## CAPÍTULO 10.º

### Régimen de los sistemas

#### 10.1. Disposiciones generales.

##### 10.1.1. La Red de Sistemas y sus Clases.

1. La red de sistemas del municipio de La Mojonera está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que las Normas Subsidiarias o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales dotacional, servicios públicos, espacios libres, transportes e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los sistemas pueden ser:

- a) Servicios.
- b) Sistemas locales.
- c) Sistemas generales.

##### 10.1.2. Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que se dispone en el presente capítulo.

3. En las edificaciones docentes, culturales, sanitarias, etc, las condiciones de edificación serán las que se deriven del programa propio del centro, de acuerdo con la legislación especial aplicable.

4. Para los centros existentes de mercados de abastos, administrativos públicos y religiosos serán de aplicación las determinaciones derivadas del programa que apruebe el órgano municipal que en cada caso corresponda.

##### 10.1.3. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establecen las presentes Normas.

#### 10.2. Servicios.

##### 10.2.1. Definición.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

- a) Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.
- b) Para infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica y telefonía.

#### 10.2.2. Regulación de los Servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido.

#### 10.2.3. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios no consumirán aprovechamiento lucrativo.

2. Los suelos para servicios cuando se encuentren ubicados en un sector o unidad de ejecución, contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

3. Los suelos calificados como dotaciones y espacios libres privados e infraestructuras urbanas básicas, cuando no se encuentren ubicados en un sector o unidad de ejecución, no contribuirán a las cargas que los instrumentos que lo desarrollen determinen para los suelos con aprovechamiento lucrativo. Por el contrario, en el mismo supuesto, contribuirán a tales cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman:

#### 10.2.4. Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.

La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

### 10.3. Sistemas locales y sistemas generales.

#### 10.3.1. Definiciones.

1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece las Normas Subsidiarias conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de La Mojonera.

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

#### 10.3.2. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas Subsidiarias.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento de La Mojonera, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en las Normas Subsidiarias o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo.

4. Los Terrenos de titularidad pública calificados por las Normas Subsidiarias como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

5. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá, a través de Planes Especiales, realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos si bien pudiéndose gestionar éstas como un bien patrimonial del Municipio.

#### 10.3.3. Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

#### 10.3.4. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. Las Normas Subsidiarias programan la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

b) Si el sistema de ocupación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.

#### 10.3.5. Los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias son:

1. Comunicaciones, integrado por los sistemas viarios y ferroviario, tanto actual como previsto.

2. Espacios Libres Públicos.

3. Dotaciones.

4. Servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración de agua e instalaciones de tratamiento de residuos.

#### 10.3.6. Regulación de los Sistemas Generales.

Los sistemas generales clasificados como suelo urbano y categorizados como dotaciones y espacios libres públicos se regulan mediante sus ordenanzas específicas (zona 4) de las correspondientes normas particulares para el suelo urbano (capítulo 7.º).

Los sistemas generales categorizados como dotaciones o servicios técnicos y clasificados como Suelo No Urbanizable remiten su regulación a su correspondiente legislación específica.

La ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales podrá efectuarse mediante Planes Especiales en el caso de no encontrarse expresamente regulados en las presentes Normas. Hasta tanto sean aprobados definitivamente estos Planes Especiales toda intervención para la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de urbanización u obras de edificación, desarrollará un proyecto unitario y coherente.

El Sistema General de Comunicaciones se regula por las determinaciones específicas de los epígrafes 6.7 y 6.8 de las Normas Generales de Protección (capítulo 6.º).

10.3.7. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

El Plan General de Ordenación Urbanística programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a las diferentes áreas de reparto.

Las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en la memoria de gestión.

Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales, conforme a lo dispuesto en el 134.2 de la Ley del Suelo.

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.

b) Gratuitamente, por subrogación real, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos.

10.3.8. Adscripción de Terrenos y Adjudicación de Aprovechamiento.

Los sectores del Suelo Urbanizable a los que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriben las superficies de suelo destinado a sistemas generales tienen establecidas las mismas en el cuadro de adscripción reflejado en la memoria de gestión.

Los Planes Parciales deberán especificar en estos supuestos los aprovechamientos que deben adjudicarse, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, a los propietarios de suelo destinado a sistemas generales que no sean objeto de expropiación. Estas adjudicaciones se distribuirán entre los distintos polígonos en que necesariamente se divide el sector en proporción al aprovechamiento que corresponda a cada uno de ellos. En todo caso, los polígonos proporcionarán con cargo a su aprovechamiento, la totalidad de los terrenos destinados a sistemas generales.

10.3.9. Derecho y Obligaciones de los Propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a al El Plan General de Ordenación Urbanística estén adscritos al Suelo Urbanizable, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sector del área de reparto a la que se adscriban.

2. A estos propietarios de terrenos se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación o compensación con la superficie correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de su área de reparto.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en el área de reparto en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

10.3.10. Obtención por Expropiación Forzosa de Sistemas Adscritos al Suelo Urbanizable sectorizado.

1. Si el Ayuntamiento expropiare terrenos destinados a sistemas generales adscritos al Suelo Urbanizable sectorizado, el justiprecio se fijará con arreglo a su valor urbanístico. Este valor se determinará en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto en el que se incluyan.

2. En estos casos, el Ayuntamiento se subrogará en los derechos y obligaciones del expropiado señalados en el anterior epígrafe.

10.3.11. Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el El Plan General de Ordenación Urbanística, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector o sectores en los que hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de los terrenos será el establecido en los 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

10.3.12. Adjudicación de Terrenos.

Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se hayan producido la ocupación a que se refiere el anterior quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente al área de reparto o sector en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.

10.3.13. Criterios para la disposición de los sistemas generales en el Suelo Urbanizable no sectorizado.

Los sistemas generales en el Suelo Urbanizable no sectorizado se ubicaran preferentemente junto al Suelo Urbanizable o urbano colindante.

## MEMORIA DE GESTIÓN

### Í N D I C E

1. Antecedentes.
  - 1.1. El Plan General Actual.
  - 1.2. El Marco Legal.
  - 1.3. Aspectos Básicos de la Gestión.
    - 1.3.1. Los criterios de partida.
    - 1.3.2. Las alteraciones del planeamiento.
    - 1.3.3. Los factores para la equidistribución.
  2. Áreas de reparto. Delimitación.
    - 2.1. Criterios Jurídicos.
    - 2.2. Criterios de delimitación.
      - 2.2.1. División por forma de gestión.
      - 2.2.2. División por clases de suelo.
        - 2.2.2.1. En suelo urbano.
        - 2.2.2.2. En Suelo Urbanizable.
    3. Calculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto.
      - 3.1. Definiciones Previas.
      - 3.2. Coeficientes de Ponderación Empleados.
        - 3.2.1. Justificación de los Coeficientes.
        - 3.2.2. Cuadros de Coeficientes.
      - 3.3. Calculo del Aprovechamiento Medio.
        - 3.3.1. General.
        - 3.3.2. Suelo Urbano No Consolidado por carecer de urbanización y Suelo Urbanizable sectorizado.
        - 3.3.3. Suelo Urbanizable en Áreas de Mantenimiento del Planeamiento Tramitado.
  4. Obtención de los sistemas generales.
- Anexos
  - Suelo urbano, fichas reguladoras de las unidades de ejecución.
  - Suelo Urbanizable, fichas reguladoras de los sectores.
  - Fichas de sistemas generales.

### 1. Antecedentes.

#### 1.1. Las Normas Subsidiarias vigentes.

Las Normas Subsidiarias vigentes fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería el 29 de Abril de 1.994 habiendo tenido como marco legal de referencia y desarrollo el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana -TR92- (R.D. 1346/1992, de 26 de junio). Por ello los mecanismos de equidistribución y cesión son los que la mencionada legislación para el Suelo Urbanizable y el suelo urbano, en este último caso exclusivamente para aquellos ámbitos incluidos en unidades de ejecución.

No se delimitaban sistemas generales a obtener tanto en la gestión de las correspondientes áreas de reparto como por cualquiera de los sistemas previstos en el texto refundido. No obstante hacia referencia en las fichas reguladoras de algunos sectores a la cesión de determinadas superficies como sistemas generales, concretando su superficie pero no su ubicación lo que constituía una contradicción respecto del concepto esencial de esta clase de suelo al no justificar su servicio y vinculación a la totalidad del municipio.

#### 1.2. El Marco Legal.

Desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias vigentes se han producido importantísimas innovaciones legislativas que condicionan la orientación de la gestión de esta nuevo Plan General.

#### Norma básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

#### Legislación autonómica.

Será de aplicación la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo son de aplicación la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía y el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense aprobado mediante el Decreto 222/2002, de 30 de julio.

Desde el Plan se adoptan los siguientes criterios:

1. Se establecen sistemas generales concretos cuya ubicación y superficie define el Plan General y a obtener por los procedimientos que en cada caso constan en su correspondiente ficha reguladora.

2. La obtención de las dotaciones públicas locales se realizan por medio de su inclusión en Unidades de Ejecución o Sectores conforme se señala en la Memoria de Ordenación.

3. En Suelo Urbano No Consolidado se define un área de reparto.

4. En el Suelo Urbanizable se definen 8 áreas de reparto.

5. Se define sectores en Suelo Urbanizable con el objeto de resolver problemas de transitoriedad para instrumentos de planeamiento de desarrollo con distinto grado de consolidación.

6. El resto de los nuevos sectores en Suelo Urbanizable se incluyen en dos áreas de reparto, una para el uso residencial y otra para el industrial terciario.

7. El aprovechamiento susceptible de apropiación en el Suelo Urbano Consolidado coincide con el materializable en aplicación de la ordenanza que le corresponda.

8. El aprovechamiento susceptible de apropiación en el Suelo Urbano No Consolidado será el 90% del que le corresponde por aplicación del aprovechamiento medio de su área de reparto.

9. El aprovechamiento susceptible de apropiación en el Suelo Urbanizable Sectorizado será el 90% del aprovechamiento medio definido para su área de reparto.

### 1.3. Aspectos Básicos de la Gestión.

#### 1.3.1. Los criterios de partida.

Desde el Plan se pretende conseguir:

#### I. En el Suelo Urbano.

- Reconocer las situaciones de consolidación dentro del mismo, estableciendo mecanismos jurídicos que posibiliten la no alteración del aprovechamiento ya apropiado por parte de los particulares.

#### II. En Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Asumir los ámbitos con planeamiento en ejecución como Áreas de Reparto independientes, haciendo coincidir el aprovechamiento susceptible de apropiación, con el derivado de los planeamientos de desarrollo en tramitación.

- Establecer un Área de Reparto única para todos los sectores de uso residencial.

- Establecer un Área de Reparto única para todos los sectores de uso industrial-terciario.

#### III. En Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- Establecer un aprovechamiento medio para cada categoría (residencial, industrial y terciario) al objeto homogeneizar las futuras áreas de reparto en el proceso de sectorización.

#### 1.3.3. Los factores para la equidistribución.

Para la fijación del Aprovechamiento Medio, es precisa la utilización de una serie de factores:

A. Superficies a las que se va a asignar el aprovechamiento.

Para el Suelo Urbano se han seguido dos sistemas para el cálculo de las superficies:

- El primero de ellos, que afecta a los ámbitos de las Unidades de Ejecución, se ha obtenido por medición directa de la superficie en los planos cartográficos.

- En segundo de ellos afecta a la superficie real de la parcela medida en la forma en que se determina en las Ordenanzas Urbanísticas del Plan.

En el Suelo Urbanizable, las superficies se calculan por medición directa sobre la documentación gráfica utilizada en el Plan.

Las superficies de los Sistemas Generales se han calculado, asimismo por medición directa sobre la documentación gráfica del Plan.

#### B. Intensidad

Obtenida de los planos y documentos de Ordenación del Plan, su fijación se realiza:

#### 1. Para el Suelo Urbano:

- Sometido a Planeamiento Diferido o Unidades de ejecución, por el establecimiento de un coeficiente de edificabilidad global (objetiva), para cada zona o uso del sector.

- Sometido a ordenanza, por medio del establecimiento de unos coeficientes de edificabilidad según las determinaciones de las mismas. - Ordenanzas Urbanísticas del Plan General -

#### 2. Para el Suelo Urbanizable:

- Por el establecimiento de un coeficiente de edificabilidad global (objetiva), para cada zona o uso del sector.

- Para aquel que disponga de ordenación pormenorizada con los mismos criterios expresados para el suelo urbano.

#### C. Usos

Desde los Usos Característicos definidos en el documento del Plan, se desarrollan los Usos Pormenorizados, afectándose los mismos por medio de coeficientes de Ponderación.

Se ha establecido un cuadro de coeficientes de Ponderación para el Suelo Urbanizable y el urbano no consolidado, entendiendo que para el suelo urbano este coeficiente debe ser igual a la unidad. Esta motivada esta decisión en que los objetivos a alcanzar en unos y otros suelos, no son similares.

#### 2. Áreas de reparto. Delimitación.

##### 2.1. Criterios Jurídicos

El artículo 58 de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé lo siguiente:

El Plan General de Ordenación Urbanística delimitará:

- Para la totalidad del Suelo Urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

- La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en Suelo Urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

- Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

- El Plan General de Ordenación Urbanística podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado que formen parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas a las que el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes, siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

- En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso los Planes Parciales de Ordenación, podrán

ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística.

2.2. Criterios de delimitación.

2.2.1. División por forma de gestión.

Se entiende como zonas homogéneas o funcionales aquellas zonas que, teniendo una historia común y una estructura similar, mantienen un funcionamiento con características comunes.

Dentro de las Zonas Homogéneas existirán Áreas de Reparto, cuya delimitación se ha fundamentado en una primera división establecida por la Ley:

1. Áreas de Reparto Sistemáticas.

Aquellas a la que el Plan define un Sistema de Actuación, distinguimos las siguientes:

AR. AMPT. Áreas de Mantenimiento del Planeamiento Tramitado.

Son aquellas, en Suelo Urbanizable sectorizado y ordenado, que tienen un planeamiento aprobado, proveniente del Plan anterior, que han alcanzado el momento de la equidistribución y cesión, y cuya ordenación, salvo cambios puntuales y no sustanciales, son aceptados por el nuevo plan. El aprovechamiento es el ya aprobado y los mecanismos de equidistribución y cesión se consideran cumplidos.

AR. UE. Áreas definidas como Unidades de Ejecución.

Son aquellas, en suelo urbano consolidado y no consolidado. La Ordenación está sometida a planeamiento de desarrollo y a los correspondientes mecanismos de gestión que se deriven del sistema que el Plan defina para estas áreas.

AR.SUR. Área de reparto comprensiva de todos los Sectores de Suelo Urbanizable de uso residencial.

AR.SUI. Área de reparto comprensiva de todos los Sectores de Suelo Urbanizable de uso industrial-terciario.

2. Áreas de Reparto Asistemáticas.

Las áreas de reparto asistemáticas son aquellas que la Ley define como ámbitos en los que no se establece sistema de actuación, pudiendo ser discontinuas. Dentro de cada Zona Homogénea o Funcional distinguimos dos tipos de áreas de reparto asistemáticas, según el grado de consolidación respecto al Plan General.

El plan no delimita áreas de reparto asistemáticas.

Trasladando esta división a las diferentes clases de suelo, se obtienen diversas áreas cuya definición se explicita en el epígrafe siguiente.

2.2.2. División por clases de suelo.

2.2.2.1. En suelo urbano.

- Suelo Urbano No Consolidado por carecer de los elementos de urbanización y dotaciones necesarios. Se incluye en esta categoría dos áreas de reparto AR-URBANA-01 y AR-URBANA-02

Las unidades de ejecución incluidas en cada área de reparto se resumen en el cuadro adjunto.

SUELO URBANO		
ÁREA DE REPARTO	Aprov. Medio (m <sup>2</sup> tuc/m <sup>2</sup> s)	Unidad de Ejecución
AR-URBANA-01	0.80	1
		2
		3
		4
		5
		6
		7
AR-URBANA-02	1,30	8

2.2.2.2. En Suelo Urbanizable.

A. Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado con mantenimiento del Planeamiento Tramitado.

AR-01-AMPT/I-4.

AR-02-AMPT/S-4.

AR-03-AMPT/I-1.

AR-04-AMPT/S-1.

AR-05-AMPT/S-2B.

AR-06-AMPT/S-3.

B. Suelo Urbanizable Sectorizado.

AR-07-SUI/INDUSTRIAL-TERCIARIO

AR-08-SUR/RESIDENCIAL

Los sectores incluidos en cada área de reparto se resumen en el cuadro adjunto.

Suelo Urbanizable			
Área de reparto		Aprov. Medio (m <sup>2</sup> tuc/m <sup>2</sup> s)	Sector
SECTORIZADO Y ORDENADO			
AR-01-AMPT / I-4	Antiguo sector I-4	0.50	2
AR-02-AMPT / S-4	Antiguo sector 4	0.60	5
AR-03-AMPT / I-1	Antiguo sector I-1	0.60	6
AR-04-AMPT / S-1	Antiguo sector 1	0.70	12
AR-05-AMPT / S-2B	Antiguo sector 2B	0.70	13
AR-06-AMPT / S-3	Antiguo sector 3	0.70	14
SECTORIZADO			
AR-07-SUI	INDUSTRIAL / TERCIARIO	0,60	1
			3
			17
			18
			19
			20
			21
			22
			23
			24
			25
			26
			27
			28
AR-08-SUR	RESIDENCIAL	0,70	4
			7
			8
			9
			10
			11
			15
			16

3. Calculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto.

3.1. Definiciones Previas.

Aprovechamiento objetivo: Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instru-

mentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. Aprovechamiento medio: Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

2. Aprovechamiento subjetivo: Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo.

Coefficientes de ponderación (CP).

Se entiende por coeficientes de ponderación la relación de los diversos usos e intensidades dentro de un área de reparto con el característico de la misma, que tendrá el valor de uno.

3.2. Coeficientes de Ponderación Empleados.

3.2.1. Justificación de los Coeficientes.

Para la obtención de los coeficientes se han empleado diversos datos, que enumeramos:

a) Precios de construcción de usos y tipologías.

Los datos se obtienen por aplicación de los valores de mercado analizados.

b) Precios de mercado de suelo.

Los datos se obtienen por inspección directa y análisis comparado del mercado.

c) Factores de fomento de determinados Usos y Actividades.

Se introducen factores de corrección destinados a fomentar determinados usos, tipologías u otros que en la actualidad son deficitarios.

En aquellas áreas en que no se dispone de datos básicos, el resultado se obtiene por aproximación de usos y tipologías a las que se asimilan.

Reestablecen las siguientes premisas:

- Se asigna el valor unidad al coeficiente de localización dadas las dimensiones del municipio.

- Se asigna el valor unidad al coeficiente de uso entre las áreas de reparto de uso industrial y residencial al compensarse la diferencia de valores por la diferente asignación de sistemas generales.

- No se establecen coeficientes de tipología.

- Se establecen coeficientes de ponderación distintos según el área de reparto.

3.2.2. Cuadros de Coeficientes

Los coeficientes por usos y tipologías establecidos son los siguientes:

3.2.2.- Cuadros de Coeficientes

Los coeficientes por usos y tipologías establecidos son los siguientes:

USOS	COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS Y TIPOLOGIAS										
	URBANIZABLE										
	URBANO	AR-01	AR-02	AR-03	AR-04	AR-05	AR-06	AR-07	AR-08		
	AR-01 y AR-02	AR-01	AR-02	AR-03	AR-04	AR-05	AR-06	AR-07	AR-08		
VP	1	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	N.C.	1		
VU	1.20	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	N.C.	1.20		
VC	1.20	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	N.C.	1.20		
H	1.30	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	1.30	1.30		
RC	1.10	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	N.C.	1.10		
C	1.50	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	1.15	1.50		
O	1.30	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	1.20	1.30		
I	1	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	1	1		
IN	N.C.	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	1	N.C.		
EPR	1	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	1	1		
EP	0	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	0	0		
ELP	0	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	(S/P.P.)	0	0		

ESTRUCTURA DE LOS USOS (art. 4.3 de las nn.ss.)

- VP: vivienda sometida a algún régimen de protección público.
- VU: vivienda unifamiliar.
- VC: vivienda colectiva o multifamiliar.
- H: terciario clase hotelero
- RC: residencial colectivo no hotelero
- C: terciario clase comercio y centros de reunión.
- O: terciario clase oficinas
- I: industrial compatible, clases industria ordinaria (categorías 1ª y 2ª), almacenamiento (categoría 7ª) y garaje.
- IN: industrial no compatible, clases industria ordinaria (categorías 3ª y 4ª), almacenamiento (categorías 8ª, 9ª y 10ª).
- EPR: dotacional de titularidad privada en cualquiera de sus clases.
- EP: dotacional de titularidad pública en cualquiera de sus clases
- ELP: espacios libres públicos

N.C.: uso no compatible.

S/P.P.: según Plan Parcial aprobado.

### 3.3. Cálculo del Aprovechamiento Medio.

#### 3.3.1. General

A continuación se explican los distintos conceptos empleados en el Cálculo:

- Usos: Los señalados en el cuadro de los coeficientes de ponderación.

- S: Superficie de las zonas destinados a distintos usos. Medida en metros cuadrados de suelo.

- e: Coeficiente de edificabilidad de cada parcela o área. Medido en metros cuadrados de techo del uso en cuestión por cada metro cuadrado de suelo.

- Cp: Coeficiente de ponderación de uso.

Para cada Área de Reparto el Plan General determina el aprovechamiento medio expresado en metros cuadrados construidos, del uso y tipología características, por cada metro de suelo.

#### 3.3.2. Suelo Urbano No Consolidado por carecer de urbanización y Suelo Urbanizable sectorizado.

El cálculo del aprovechamiento tipo se realiza dividiendo la sumatoria de las superficies de techos acumuladas de todas las parcelas del ámbito del AR, multiplicadas por los correspondientes coeficientes de homogeneización establecidos para cada uso y tipología de edificación, y el coeficiente de localización de cada ámbito, que se señalan en la ficha del AR, entre la totalidad de superficies de los sectores o unidades de ejecución, e incluyendo en las mismas la parte de S.G. (Sistemas generales) al servicio de todo el término municipal, que se han adscrito o incluido a cada sector, y cuya superficie figura en la ficha de la correspondiente AR.

En el ámbito de los Sectores o Unidades de Ejecución delimitados se han de localizar las cesiones de dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos conforme a las dotaciones mínimas que establece el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Estando prevista su aportación a los S.G. (Sistemas Generales de Comunicaciones o Espacios Libres), que el PGOU establece para servicio de todo el término municipal, mediante la inclusión o adscripción de una superficie externa (fracción o superficie parcial de dichos S.G.) cuyo aprovechamiento correspondiente se materializa en las parcelas lucrativas del sector.

Todos los sectores del término municipal contribuyen, proporcionalmente a sus aprovechamientos homogeneizados resultantes, a la obtención completa de los S.G. que el PGOU ha calificado.

Dicha aportación de S.G. constituye una superficie calculada de manera que permita igualar el Aprovechamiento lucrativo homogeneizado total y el correspondiente, para todos y cada uno de los sectores de SUS del AR.

El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios (tanto del sector como de los sistemas generales adscritos) Asa (aprovechamiento subjetivo, susceptible de apropiación, o patrimonializable), es el 90% del Aprovecha-

miento tipo del área de reparto, aplicado sobre la superficie de propiedad privada y acumulada sobre la parte edificable que el planeamiento de desarrollo establezca, siguiendo las directrices de ordenación que determina de modo indicativo el PGOU. Constituyendo el restante 10% el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y concretado en parcelas netas urbanizadas.

ASA = 90% ATIPO.

La forma de vinculación o asignación, de las distintas fracciones de S.G. consideradas en el PGOU, a los sectores de SUS podrá constituir una determinación del Plan Parcial, mediante su inclusión en la unidad o unidades de ejecución que se establezcan para su desarrollo, o ser incorporados en la fase de gestión urbanística en el procedimiento para la delimitación de la unidad o unidades de ejecución. En ambos casos el promotor o promotores del Plan Parcial podrán delimitar libremente la fracción de terrenos del S.G. a incluir en la delimitación de la unidad o unidades de ejecución, si los propietarios de dicha fracción son a la vez promotores del Plan Parcial, en caso contrario, es decir cuando los propietarios de la fracción de terrenos del S.G. no sean promotores del Plan Parcial, la determinación de la fracción de terrenos del S.G. a incluir en la unidad o unidades de ejecución se ajustará a la siguiente regla de prioridad: Tendrán prioridad los terrenos colindantes a los ya obtenidos por el Ayuntamiento que estén situados más próximos a las zonas edificables. En el supuesto de que siguiendo este criterio resulten incluidos en la delimitación de la unidad o unidades de ejecución terrenos adquiridos por algún promotor o propietario de suelo para su inclusión en una unidad de ejecución determinada, se excluirán estos terrenos de la delimitación, previa demostración documental de sus derechos en la unidad de ejecución de que se trate, siendo sustituidos por otros determinados con los mismos criterios y se procederá a la ocupación directa de los terrenos excluidos de la delimitación a cambio del reconocimiento a su titular a integrarse en la unidad de ejecución en la que sea propietario.

Los usos globales previstos por el PGOU para los Sectores no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo. Mediante el empleo de los coeficientes de homogeneización, las conversiones de techos de cada uso global contemplado para todo el sector o zona del mismo, sólo podrán producirse dentro de las tipologías compatibles con su uso global correspondiente.

#### 3.3.3. Suelo Urbanizable en Áreas de Mantenimiento del Planeamiento Tramitado.

El Aprovechamiento Medio, habiéndose producido la equidistribución y cesión, es igual al contenido en el documento de Gestión de cada área de Planeamiento.

El cálculo del aprovechamiento Medio del área se expresa en el siguiente cuadro resumen:



SUELO URBANO

CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS DE REPARTO

Area de reparto	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS DEL AREA DE REPARTO	U.E.	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS DEL SECTOR	(1) SUPERFICIE DE LA U.E. (m <sup>2</sup> .)	(2) SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m <sup>2</sup> .)	(3) APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> <sub>suc</sub> /m <sup>2</sup> .)	(4)=0.90x(3) APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m <sup>2</sup> <sub>suc</sub> /m <sup>2</sup> .)
AR-URBANA-01	Residencial; Vivienda Libre Categorías 1ª y 2ª	1	Residencial; Vivienda Libre Categorías 1ª y 2ª	7.963	48.392	0.80	0.72
		2		15.841			
		3		4.989			
		4		7.056			
		5		3.743			
		6		3.709			
		7		5.091			
AR-URBANA-02	Residencial; Vivienda Libre Categorías 1ª y 2ª	8	Residencial; Vivienda Libre Categorías 1ª y 2ª	7.294	7.294	1.3	1.17

m<sup>2</sup><sub>s</sub> : metros cuadrados de suelo.

m<sup>2</sup><sub>tuc</sub> : metros cuadrados de techo de uso característico (homogeneizado).

**SUELO URBANIZABLE  
CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS DE REPARTO**

Area de reparto	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS DEL AREA DE REPARTO	Sector	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS DEL SECTOR	(1) SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> )	(2) SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m <sup>2</sup> )	(3) APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(4)=0,90x(3) APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
AR-01- AMPT / I-4	Industrial Nave Adosada	2	Industrial Nave Adosada	64.986	64.986	s/ Planeamiento tramitado	s/ Planeamiento tramitado	
AR-02- AMPT / S-4	Residencial; Vivienda Libre; Categorías 1ª y 2ª	5	Residencial; Vivienda Libre Categorías 1ª y 2ª	40.000	40.000	s/ Planeamiento tramitado	s/ Planeamiento tramitado	
AR-03- AMPT / I-1	Industrial Nave Adosada	6	Industrial Nave Adosada	95.658	95.658	s/ Planeamiento tramitado	s/ Planeamiento tramitado	
AR-04- AMPT / S-1	Residencial; Vivienda Libre Categorías 1ª y 2ª	12	Residencial; Vivienda Libre Categorías 1ª y 2ª	80.248	80.248	s/ Planeamiento tramitado	s/ Planeamiento tramitado	
AR-05- AMPT / S-2B	Residencial; Vivienda Libre Categorías 1ª y 2ª	13	Residencial; Vivienda Libre Categorías 1ª y 2ª	54.345	54.345	s/ Planeamiento tramitado	s/ Planeamiento tramitado	
AR-06- AMPT / S-3	Residencial; Vivienda Libre Categorías 1ª y 2ª	14	Residencial; Vivienda Libre Categorías 1ª y 2ª	15.094	15.094	s/ Planeamiento tramitado	s/ Planeamiento tramitado	
AR-07- SUI	Industrial Nave Adosada	1	Industrial Nave Adosada	76.959	1.077.086	0.60	0.54	
		3	Industrial Nave Adosada	72.497				
		17	Terciario-Comercial Manzana cerrada	61.684				
		18	Industrial Nave Adosada	42.996				
		19	Industrial Nave Adosada	26.915				
		20	Industrial Nave Adosada	88.400				
		21	Industrial Nave Adosada	71.581				
		22	Industrial Nave Adosada	37.599				
		23	Industrial Nave Adosada	144.783				
		24	Industrial Nave Adosada	99.833				
		25	Industrial Nave Adosada	34.389				
		26	Industrial Nave Adosada	123.351				
		27	Industrial Nave Adosada	104.184				
		28	Industrial Nave Adosada	52.241				
		SG-9	Espacios libres publicos					39.674
			Sistema General adscrito					

Area de reparto	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS DEL AREA DE REPARTO	Sector	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS DEL SECTOR	(1) SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> )	(2) SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m <sup>2</sup> )	(3) APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(4)=0.90x (3) APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
AF-08-SUR	Residencial; Vivienda Libre Categorias 1ª y 2ª	4	Residencial; Vivienda Renta Libre Unifamiliar	46.201	933.476	0.70	0.63
		7	Residencial; Vivienda Renta Libre Unifamiliar	211.027			
		8	Residencial; Vivienda Renta Libre Unifamiliar	124.374			
		9	Residencial; Vivienda Renta Libre Unifamiliar	158.572			
		10	Residencial; Vivienda Renta Libre Unifamiliar	74.049			
		11	Residencial; Vivienda Renta Libre Unifamiliar	108.960			
		15	Residencial; Vivienda Renta Libre Unifamiliar	42.391			
		16	Residencial; Vivienda Renta Libre Unifamiliar	69.844			
		S.G.-1	Espacios libres publicos	30.786			
		S.G.-2	Espacios libres publicos	13.828			
		S.G.-3	Espacios libres publicos	8.409			
		S.G.-4	Equipamiento docente	9.952			
		S.G.-10	Equipamiento Deportivo	26.659			
		S.G.-15	Espacios libres publicos	5.424			

m<sup>2</sup> : metros cuadrados de suelo. m<sup>2</sup><sub>uc</sub> : metros cuadrados de techo de uso característico (homogeneizado).

#### 4. Obtención de los sistemas generales.

##### Régimen urbanístico de los sistemas generales.

Los sistemas generales forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y en el Plan General han quedado ligados al Suelo Urbanizable mediante relaciones de adscripción o inclusión, con excepción de los necesarios para la implantación del vial intermedio y la ampliación del cementerio, y en consecuencia su régimen urbanístico es el correspondiente al del sector al que han quedado ligados, con las excepciones indicadas.

No podrán autorizarse en estos terrenos otros usos y obras que las necesarias para el mantenimiento de los existentes a la fecha de aprobación del Plan general y aquellos de carácter provisional regulados en el artículo 52.3 de la LOUA.

El aprovechamiento urbanístico del suelo de los sistemas generales será el tipo del área de reparto en el que están incluidos, y este aprovechamiento deberá materializarse en el sector al que hayan sido adscritos o incluidos.

Los sistemas generales podrán obtenerse mediante los siguientes procedimientos:

a) Por cesión gratuita al Ayuntamiento como parte de las obligaciones de los propietarios del sector en el que estén incluidos o adscritos, cuando se produzca el desarrollo urbanístico del sector dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios

b) Por Expropiación, en los supuestos previstos en los artículos 160 a 166 de la LOUA. y conforme al procedimiento establecido en los mencionados artículos.

c) Por ocupación directa, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en el sector correspondiente, y de acuerdo con las condiciones y el procedimiento establecido en el art. 141 de la LOUA.

d) La gestión, obtención de los terrenos y financiación de las obras correspondientes al vial intermedio, se realizará en la forma que se determine en un Convenio de Colaboración a suscribir entre Ayuntamiento y Junta de Andalucía.

En el supuesto de expropiación, el titular del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, le corresponda al sistema general será el Ayuntamiento o Entidad expropiante.

SUELO URBANO.- FICHAS REGULADORAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

DENOMINACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.-1

DENOMINACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.-1

AREA DE REPARTO: AR-URBANA-01

CLASE. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CODIGO: UE-1

DATOS GENERALES y de GESTION

SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>) 7.963  
 SISTEMA DE ACTUACION Compensación  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Especial  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico): Residencial Libre en categorías 1ª y 2ª

Usos compatibles:

- Residencial en categoría 3ª.
- Terciario-Comercial en todas sus categorías.
- Terciario-Oficinas en todas sus categorías.
- Dotacional en todas sus categorías.
- Industrial en categorías 1ª, 7ª, 11ª y 12ª.
- Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
- Red viana en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 60 % del aprovechamiento objetivo total de la unidad de ejecución.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> / m <sup>2</sup> <sub>u</sub> )	0.80
Indice de Aprovechamiento de la unidad (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> / m <sup>2</sup> <sub>u</sub> )	0.80
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> )	7.644
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> )	5.733
Numero máximo de viviendas	59
Densidad (viv/ha)	75

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las establecidas en el Plan Especial.

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2.002

Viales : Según Plan Especial  
 Aparcamientos públicos: 39.  
 Espacios Libres Públicos: 1.376 m<sup>2</sup><sub>us</sub>  
 Dotaciones : 918 m<sup>2</sup><sub>us</sub>

PROGRAMACION Y PLAZOS

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 8 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses  
 Terminación de obras de urbanización : 28 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

Debe mantener la coherencia con la trama urbana.

OBSERVACIONES

Aparcamientos en parcela privada: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>construidos

<p><b>DENOMINACION DE LA UNIDAD de EJECUCION: U.E.-2</b></p>	<p><b>CONDICIONES DE EDIFICACION.</b> Las establecidas en el Plan Especial.</p>												
<p><b>AREA DE REPARTO: AR-URBANA-01</b></p>	<p><b>RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:</b> Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/02.002</p>												
<p><b>CLASE. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b></p>	<p>Viales : Según Plan Especial Aparcamientos públicos: 76. Espacios Libres Públicos: 2.737 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub> Dotaciones : 1.825 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub></p>												
<p><b>CODIGO: UE-2</b></p>	<p><b>PROGRAMACION Y PLAZOS</b> El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.</p>												
<p><b>DATOS GENERALES y de GESTION</b>  SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>) 15.841 SISTEMA DE ACTUACION Compensación PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Especial Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.</p>	<p>Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 8 meses Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses Terminación de obras de urbanización : 28 meses</p>												
<p><b>USOS Y COMPATIBILIDADES:</b>  Uso predominante (característico): Residencial Libre en categorías 1º y 2º  Usos compatibles: Residencial en categoría 3ª. Terciario-Comercial en todas sus categorías. Terciario-Oficinas en todas sus categorías Dotacional en todas sus categorías Industrial en categorías 1ª, 7ª, 11ª y 12ª. Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías. Red Viaria en todas sus categorías.</p>	<p>El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.</p> <p><b>DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES</b> Mantener la coherencia con la trama viaria que se propone y las alineaciones con la ALP-106.</p> <p><b>OBSERVACIONES</b> Aparcamientos en parcela privada: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>construidos Deben requerirse los siguientes informes: - Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial - Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. - Consejería de medio ambiente (en lo que se refiere a la vía pecuaria)</p>												
<p>Corresponderá al uso predominante como mínimo el 60 % del aprovechamiento objetivo total de la unidad de ejecución.</p>													
<p><b>CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m<sup>2</sup><sub>us</sub>/ m<sup>2</sup><sub>s</sub>)</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>Indice de Aprovechamiento de la unidad (m<sup>2</sup><sub>us</sub>/ m<sup>2</sup><sub>s</sub>)</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento Objetivo máximo (m<sup>2</sup><sub>hab</sub>)</td> <td>15.207</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento Subjetivo Total (m<sup>2</sup><sub>us</sub>)</td> <td>11.406</td> </tr> <tr> <td>Número máximo de viviendas</td> <td>118</td> </tr> <tr> <td>Densidad (viv/ha)</td> <td>75</td> </tr> </table>	Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,80	Indice de Aprovechamiento de la unidad (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,80	Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>hab</sub> )	15.207	Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> )	11.406	Número máximo de viviendas	118	Densidad (viv/ha)	75	
Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,80												
Indice de Aprovechamiento de la unidad (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,80												
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>hab</sub> )	15.207												
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> )	11.406												
Número máximo de viviendas	118												
Densidad (viv/ha)	75												

**DENOMINACION DE LA UNIDAD de EJECUCION: U.E.-3**

AREA DE REPARTO: AR-URBANA-01

CLASE, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CODIGO: UE-3

**DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA. (m<sup>2</sup>) 4.989  
 SISTEMA DE ACTUACION Compensación,  
 Plan Especial  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

Uso predominante (característico): Residencial Libre en categorías 1ª y 2ª

**Usos compatibles:**

- Residencial en categoría 3ª.
- Terciario-Comercial en todas sus categorías.
- Terciario-Oficinas en todas sus categorías
- Dotacional en todas sus categorías
- Industrial en categorías 1ª, 7ª, 11ª y 12ª.
- Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
- Red viaria en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 60 % del aprovechamiento objetivo total de la unidad de ejecución.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>br</sub> / m <sup>2</sup> <sub>u</sub> )	0.80
Índice de Aprovechamiento de la unidad (m <sup>2</sup> <sub>br</sub> / m <sup>2</sup> <sub>u</sub> )	0.80
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>br</sub> / m <sup>2</sup> <sub>u</sub> )	4.788
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>br</sub> )	3.592
Número máximo de viviendas	37
Densidad (vivi/ha)	75

**CONDICIONES DE EDIFICACION.**

Las establecidas en el Plan Especial.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2.002

Viales : Según Plan Especial  
 Aparcamientos públicos: 24.  
 Espacios Libres Públicos: 862 m<sup>2</sup><sub>sub</sub>  
 Dotaciones: 575 m<sup>2</sup><sub>sub</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 8 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses  
 Terminación de obras de urbanización : 28 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

**OBSERVACIONES**

Aparcamientos en parcela privada: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>construidos

**DENOMINACION DE LA UNIDAD de EJECUCION: U.E.-4**

**AREA DE REPARTO: AR-URBANA-01**

**CLASE. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**CODIGO: UE-4**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 6.687  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Especial  
 Proyecto de Reparcalación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico):** Residencial Libre en categorías 1ª y 2ª

**Usos compatibles:**

- Residencial en categoría 3ª.
- Terciario-Comercial en todas sus categorías.
- Terciario-Oficinas en todas sus categorías
- Dotacional en todas sus categorías
- Industrial en categorías 1ª, 7ª, 11ª y 12ª.
- Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
- Red vianía en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 60 % del aprovechamiento objetivo total de la unidad de ejecución.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>loc.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0.80
Índice de Aprovechamiento de la unidad (m <sup>2</sup> <sub>loc.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0.80
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>obj.</sub> )	6.420
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>loc.</sub> )	4.815
Número máximo de viviendas	50
Densidad (viv/ha)	75

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Especial.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2.002

Viales : Según Plan Especial  
 Aparcamientos públicos: 33.  
 Espacios Libres Públicos: 1.158 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
 Dotaciones : 771 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

El compute se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 8 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcalación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses  
 Terminación de obras de urbanización : 28 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Mantener la coherencia con la trama viaria existente.

**OBSERVACIONES**

Aparcamientos en parcela privada: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>construidos



**DENOMINACION DE LA UNIDAD de EJECUCION: U.E.-5**

AREA DE REPARTO: AR-URBANA-01

CLASE. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CODIGO: UE-5

**DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>) 3.743  
 SISTEMA DE ACTUACION Compensación  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Especial  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

Uso predominante (característico): Residencial Libre en categorías 1ª y 2ª

**Usos compatibles:**

- Residencial en categoría 3ª.
- Terciario-Comercial en todas sus categorías.
- Dolacionales en todas sus categorías
- Industrial en todas sus categorías
- Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
- Red viaria en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 60 % del aprovechamiento objetivo total de la unidad de ejecución.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>urb</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0.80
Indice de Aprovechamiento de la unidad (m <sup>2</sup> <sub>urb</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0.80
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>urb</sub> )	3.593
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>urb</sub> )	2.695
Número máximo de viviendas	30
Densidad (viv/ha)	75

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Especial.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2.002

Viales : Según Plan Especial  
 Aparcamientos públicos: 16.  
 Espacios Libres Públicos: 647 m<sup>2</sup><sub>urb</sub>  
 Dotaciones : 432 m<sup>2</sup><sub>urb</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 8 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses  
 Terminación de obras de urbanización : 28 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

**OBSERVACIONES**

Aparcamientos en parcela privada: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>construidos

<p><b>DENOMINACION DE LA UNIDAD de EJECUCION: U.E.-6</b></p>	<p><b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.</b> Las establecidas en el Plan Especial.</p>												
<p><b>AREA DE REPARTO: AR-URBANA-01</b></p>	<p><b>RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:</b> Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2.002</p>												
<p><b>CLASE. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b></p>	<p>Viales : Según Plan Especial Aparcamientos públicos: 18. Espacios Libres Públicos: 641 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub> Dotaciones : 428 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub></p>												
<p><b>CODIGO: UE-6</b></p>	<p><b>PROGRAMACION Y PLAZOS</b> El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.</p>												
<p><b>DATOS GENERALES y de GESTION</b></p>	<p>Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 8 meses Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses Terminación de obras de urbanización : 28 meses</p>												
<p><b>SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)</b> <b>SISTEMA DE ACTUACION</b> <b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b></p>	<p>El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por el de expropiación mediante gestión indirecta.</p>												
<p><b>USOS Y COMPATIBILIDADES:</b></p>	<p><b>DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES</b> Las señaladas en el plano de ordenación.</p>												
<p><b>Uso predominante (característico):</b> Residencial Libre en categorías 1ª y 2ª</p>	<p><b>OBSERVACIONES</b> Aparcamientos en parcela privada: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>construidos</p>												
<p><b>Usos compatibles:</b></p>	<p>Residencial en categoría 3ª. Terciano-Comercial en todas sus categorías. Terciano-Oficinas en todas sus categorías Dotacional en todas sus categorías Industrial en categorías 1ª, 7ª, 11ª y 12ª. Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías. Red vianita en todas sus categorías.</p>												
<p>Corresponderá al uso predominante como mínimo el 60 % del aprovechamiento objetivo total de la unidad de ejecución.</p>	<p><b>CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO</b></p>												
<table border="1"> <tr> <td>Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m<sup>2</sup><sub>br.</sub> / m<sup>2</sup><sub>g</sub>)</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>Indice de Aprovechamiento de la unidad (m<sup>2</sup><sub>br.</sub> / m<sup>2</sup><sub>g</sub>)</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento Objetivo máximo (m<sup>2</sup><sub>br.</sub>)</td> <td>3.561</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento Subjetivo Total (m<sup>2</sup><sub>br.</sub>)</td> <td>2.670</td> </tr> <tr> <td>Número máximo de viviendas</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>Densidad (vivi/ha)</td> <td>75</td> </tr> </table>	Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>br.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>g</sub> )	0.80	Indice de Aprovechamiento de la unidad (m <sup>2</sup> <sub>br.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>g</sub> )	0.80	Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>br.</sub> )	3.561	Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>br.</sub> )	2.670	Número máximo de viviendas	27	Densidad (vivi/ha)	75	
Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>br.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>g</sub> )	0.80												
Indice de Aprovechamiento de la unidad (m <sup>2</sup> <sub>br.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>g</sub> )	0.80												
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>br.</sub> )	3.561												
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>br.</sub> )	2.670												
Número máximo de viviendas	27												
Densidad (vivi/ha)	75												

**DENOMINACION DE LA UNIDAD de EJECUCION: U.E.-7**

**AREA DE REPARTO: AR-URBANA-01**

**CLASE. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**CODIGO: UE-6**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 5,091  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Especial  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico):** Residencial Libre en categorías 1º y 2º

**Usos compatibles:**

- Residencial en categoría 3ª.
- Tercario-Comercial en todas sus categorías.
- Tercario-Oficinas en todas sus categorías
- Dotacional en todas sus categorías
- Industrial en categorías 1ª, 7ª, 11ª y 12ª.
- Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
- Red viaria en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 60 % del aprovechamiento objetivo total de la unidad de ejecución.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0.80
Indice de Aprovechamiento de la unidad (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0.80
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> )	4.073
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>us</sub> )	3.666
Número máximo de viviendas	38
Densidad (viv/ha)	75

**CONDICIONES DE EDIFICACION.**

Las establecidas en el Plan Especial.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2.002

**Viales:** Según Plan Especial  
**Aparcamientos públicos:** 21.  
**Espacios Libres Públicos:** 733 m<sup>2</sup><sub>sudb</sub>  
**Dotaciones:** 488 m<sup>2</sup><sub>sudb</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.

**Inscripción de la Junta de Compensación:** 4 meses  
**Presentación del Planeamiento de Desarrollo:** 8 meses  
**Presentación Proyecto de Reparcelación:** 12 meses  
**Presentación Proyecto de Urbanización:** 16 meses  
**Terminación de obras de urbanización:** 28 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por el de expropiación mediante gestión indirecta.

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Las señaladas en el plano de ordenación.

**OBSERVACIONES**

Aparcamientos en parcela privada: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>construidos

<b>DENOMINACION DE LA UNIDAD de EJECUCION: U.E.-8 (A.R.I.)</b>	
<b>AREA DE REPARTO: AR-URBANA-02</b>	
<b>CLASE. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	
<b>CODIGO:</b>	UE-8
<b>DATOS GENERALES y de GESTION</b>	
<b>SUPERFICIE BRUTA (m²)</b>	7.294,80
<b>SISTEMA DE ACTUACION</b>	Compensación
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	Plan Especial Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.
<b>USOS Y COMPATIBILIDADES:</b>	
<b>Uso predominante (característico):</b> Residencial Libre en categorías 1º y 2º	
<b>Usos compatibles:</b>	
Residencial en categoría 3ª.	
Terciario-Comercial en todas sus categorías.	
Terciario-Oficinas en todas sus categorías	
Dotacional en todas sus categorías.	
Industrial en categorías 1ª, 7ª, 11ª y 12ª.	
Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.	
Red viaria en todas sus categorías.	
Corresponderá al uso predominante como mínimo el 60 % del aprovechamiento objetivo total de la unidad de ejecución.	
<b>CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO</b>	
Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>lic</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	1,30
Indice de Aprovechamiento de la unidad (m <sup>2</sup> <sub>lic</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	1,30
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>suh</sub> )	9.483
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>lic</sub> )	8.534
Número máximo de viviendas	54
Densidad (vivi/ha)	75

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION.</b>	
Las establecidas en el Plan Especial.	
<b>RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:</b>	
Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2.002	
Viales :	Según Plan Especial
Aparcamientos públicos:	48.
Espacios Libres Públicos:	1.707 m <sup>2</sup> <sub>suh</sub>
Dotaciones :	1.138 m <sup>2</sup> <sub>suh</sub>
<b>PROGRAMACION Y PLAZOS</b>	
El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.	
Inscripción de la Junta de Compensación :	4 meses
Presentación del Planeamiento de Desarrollo :	8 meses
Presentación Proyecto de Reparcelación :	12 meses
Presentación Proyecto de Urbanización :	16 meses
Terminación de obras de urbanización :	28 meses
El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por el de expropiación mediante gestión indirecta.	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES</b>	
Las señaladas en el plano de ordenación.	
<b>OBSERVACIONES</b>	
Aparcamientos en parcela privada: 1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> construidos	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.- FICHAS REGULADORAS

SECTOR 2: ANTIGUO SECTOR I-4; MOFESA SAN NICOLÁS

**DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 2**

**ANTIGUO SECTOR I-4; MOFESA SAN NICOLÁS**

**AREA DE REPARTO: AR-01-AMPT / I-4**

AREA DE MANTENIMIENTO PLANEAMIENTO TRAMITADO / SECTOR I-4

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO**

**CODIGO: SECTOR-2**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>) 64.986,01  
 SISTEMA DE ACTUACION Compensación  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial (aprobado definitivamente)  
 Proyecto de Reparcelación (aprobado definitivamente)  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:** Según Parcial aprobado definitivamente.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>h.c.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,50
Indice de Aprovechamiento Objetivo (m <sup>2</sup> <sub>h.p.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,50
Aprovechamiento Objetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>h.p.</sub> )	s/plan parcial
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>h.p.</sub> )	s/plan parcial
Sistemas Generales Incluidos	0,00
Sistemas Generales Adscritos	0,00

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación, del antiguo sector I-4

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el plan parcial del sector I-4

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.

Presentación del Proyecto de Urbanización 8 meses  
 Terminación de obras de urbanización : 24 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

**OBSERVACIONES**

El sector cuenta con el Plan Parcial aprobado definitivamente.  
 El sector cuenta con el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 28

Título: **Ley Andaluza de Universidades**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

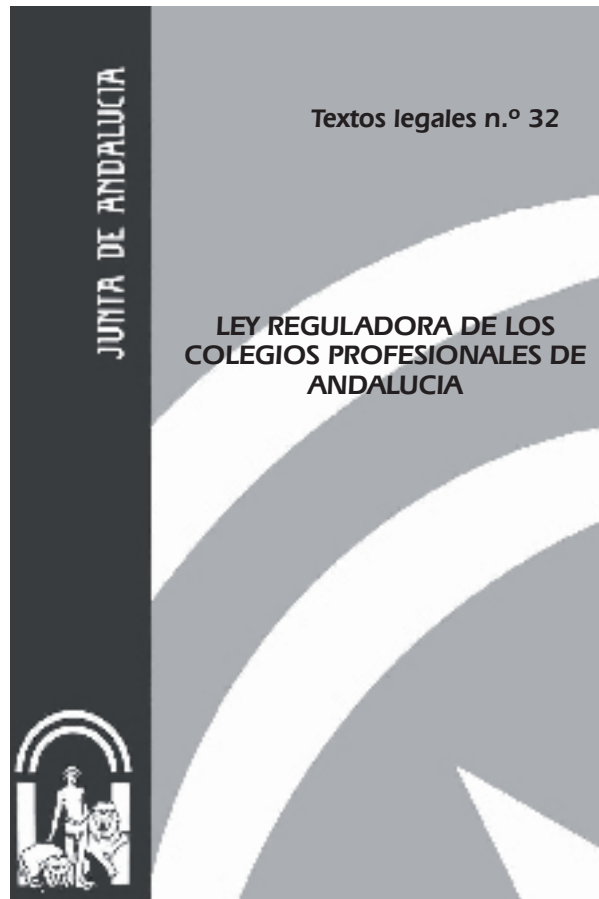
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,73 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 32

# Título: Ley Reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 2,23 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63