

APROBACION 800107
DILIGENCIA - El presente documento fue
revisado y aprobado en la sesión
del 15 III 2003 del Ayuntamiento de

3.3.2.- NORMAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO:

15 III 2003
EL SECRETARIO

NORMATIVA 1.- CASCO VIEJO DE CELIN:



1.- AMBITO DE APLICACION:

Esta Normativa tiene aplicación en la zona 1, definida como Casco Viejo de Celan en los planos de zonificación y usos pormenorizados.

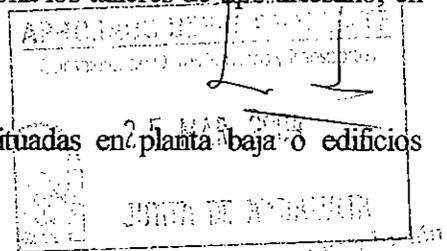
2.- CONDICIONES DE USO:

Serán permitidos los usos que sean compatibles con la conservación del carácter, estructura y ambiente de la zona, y que a continuación se detallan:

- a) Viviendas: Uso predominante.
- b) Industria Artesana: Dentro de esta zona no se permitirán:
 - Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 15 CV.
 - Talleres o fábricas que requieren edificios con elementos de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc. que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general.
 - Talleres mecánicos de reparación de vehículos o de maquinaria agrícola o reparación de neumáticos.

Sin embargo se permitirá dentro de esta zona los talleres de tipo artesano, en especial la artesanía típica local.

Las industrias admitidas deberán estar situadas en planta baja o edificios dedicados exclusivamente a este fin.

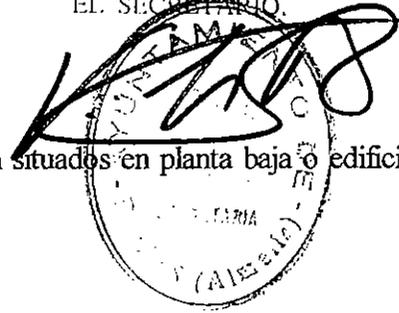


000108

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL 2003

Dalías, 15 JUL 2003
EL SECRETARIO.

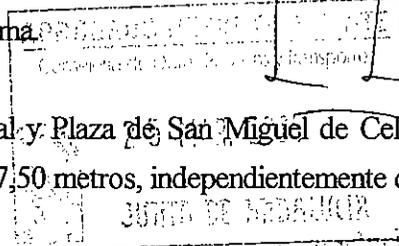


- c) Sanitario: Admitido.
- d) Comercial: Admitido.
- e) Oficinas: Admitido.
- f) Espectáculos: Admitido, siempre que estén situados en planta baja o edificios exclusivamente dedicados a este fin.
- g) Religioso: Admitido.
- h) Deportivo: Admitido.
- i) Asistencial: Admitido.
- j) Almacenes: Admitido, en planta baja o edificios exclusivamente dedicados a este fin.
- k) Hotelero: Admitido.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

La tipología de la edificación será de construcciones entre medianeras.

- a) Superficie edificable: El 100% del solar.
- b) Altura máxima edificable:
 - En calles de ancho menor de 4,00 metros, 1 planta, o, 4,00 metros de altura máxima.
 - En calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros, 2 plantas, o, 7,50 metros de altura máxima.
 - En la C/ Real y Plaza de San Miguel de Celan la máxima altura será de 2 plantas, o, 7,50 metros, independientemente del ancho de la calle.



000109

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalias, 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO



c) Altura mínima edificable:

La altura mínima edificable será de 3,00 metros.

d) Vuelos:

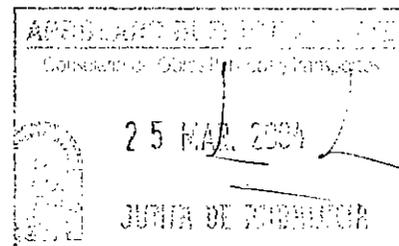
No se permitirán cuerpos volados cerrados.

Balcones:

- En las calles de ancho menor de 4,00 metros los balcones no podrán volar.
- El vuelo máximo de los balcones en las calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros será de 0,4 m.
- Todos los balcones serán aislados; los cuerpos volados de cada uno de ellos tendrá una longitud máxima de 3,00 metros y entre cada dos consecutivos habrá una separación mínima de 0,50 metros. Los vuelos de los balcones ocuparán una longitud que será inferior a la mitad de la longitud de la fachada.
- Los balcones deberán mantener entre la altura y el ancho del hueco de balcón una relación de 1,9 a 1.

e) Chaflanes:

En los casos en que sea necesario facilitar el tránsito de vehículos se redondearán las esquinas en planta baja con un radio de 2,00 m.



Presidencia del pleno de la comisión de urbanismo

APROBACION

DILIGENCIA - El presente documento ha sido aprobado en la sesión celebrada por el pleno de la Junta Municipal de Dalias.

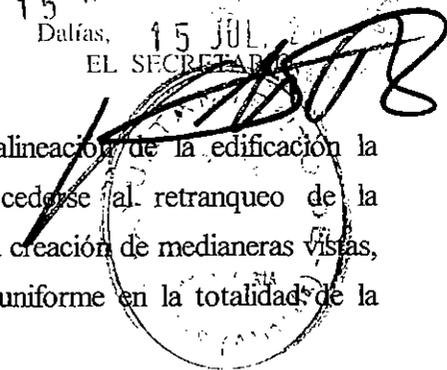
El 15 de Julio de 2004

Dalias, 15 JUL 2004

EL SECRETARIO

FOLIO N°

000110



4.- CONDICIONES DE POSICION:

Como criterio general, se establece como alineación de la edificación la alineación a vial. No obstante podrá procederse al retranqueo de la edificación, siempre y cuando no de lugar a la creación de medianeras vistas, debiendo de llevarse a cabo un retranqueo uniforme en la totalidad de la manzana de como mínimo 3 metros.

5.- CONDICIONES DE ESTILO:

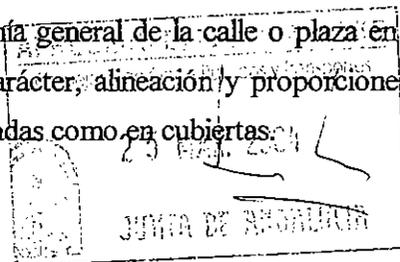
Los Proyectos que se redacten en esta zona deberán contener un documento en el que se justifique expresamente el cumplimiento de las Condiciones de Estilo que a continuación se detallan:

- a) Obras de Reforma: Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio.
- b) Demoliciones y reformas en edificios singulares:

La demolición o reforma de edificios declarados de interés histórico-artístico o de valor ambiental, está prohibida sin permiso de la Dirección General de Patrimonio Artístico y Cultural. En caso de reforma o restauración de los mismos, se estudiará el carácter del edificio y sus elementos deteriorados, devolviéndoles su primitivo estado, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia o calidad que los que se sustituyan o reparen.

- c) Edificios de nueva planta:

Deben ajustarse al estilo tradicional de la zona, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Debe mantenerse la armonía general de la calle o plaza en que está situado en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de huecos, materiales y color tanto en fachadas como en cubiertas.



000111

Si la nueva construcción está situada junto a un edificio singular se hará esta de modo que no reste importancia al edificio principal, sin sobrepasar su altura y simplificando su decoración exterior a fin de que destaque el edificio singular.

d) Cubiertas:

El tipo de cubierta será el usual en la zona y en los edificios próximos.

Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y demás materiales que se desentonen con el conjunto.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose de manera especial los de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

Se prohíben las cubiertas de teja.

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 IIII 2003

Dalías,

EL SECRETARIO DE PLANO
[Handwritten signature]

e) Huecos:

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpintería tradicionales en la zona y sobre todo en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva casa. No se deben colocar en los balcones antepechos de fábrica y las proporciones de huecos de balcón serán las indicadas en el punto 3.d. de la presente normativa.

La carpintería exterior será de madera. La cerrajería será de hierro, con las formas tradicionales.

f) Materiales de fachada:

Serán los corrientes en la zona preferiblemente las fachadas enfoscadas y blanqueadas.

Se prohíbe la utilización en fachadas del ladrillo visto, azulejos, mármol pulido, pizarra ... y materiales similares.

APROBACION DILIGENCIA
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS DE CONSTRUCCION
23 JUNI 2003
JUNTA DE REGULACION

g) Medianerías:

Las paredes medianerías que queden al descubierto aunque sea provisionalmente se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con la fachada y con el aspecto general de la misma. Se prohíben los tendidos de cemento bruñido y el asfáltico y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

h) Colores:

No se utilizarán colores vivos para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas y carpinterías. Se utilizarán colores neutros dentro de la gama dominante en la zona. En fachada se utilizará preferiblemente el blanco.

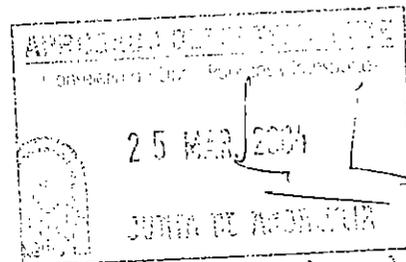
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 III 2003

Días,

EL SECRETARIO



De conformidad con la resolución adjunta.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fue
aprobado en la se-
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL 2003

Dahías, 15 JUL 2003
EL SECRETARIO

NORMATIVA 2.- ENSANCHE DE CELIN:**1.- AMBITO DE APLICACION:**

Esta Normativa será de aplicación en la zona 2, definida en los planes de zonificación y usos pormenorizados.

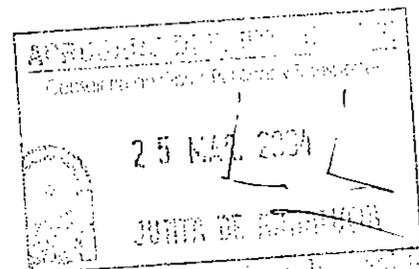
2.- CONDICIONES DE USO:

- a) Viviendas: Uso predominante.
- b) Industria Artesana: Dentro de esta zona no se permitirán:
 - Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 15 CV.
 - Talleres o fábricas que requieran edificios con elementos de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc. que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general.
 - Talleres mecánicos de reparación de vehículos o de maquinaria agrícola o reparación de neumáticos.

Sin embargo se permitirá dentro de esta zona los talleres de tipo artesano, en especial la artesanía típica local.

Las industrias admitidas deberán estar situadas en planta baja o edificios dedicados exclusivamente a este fin.

- c) Sanitario: Admitido.
- d) Comercial: Admitido.



000114

- e) Oficinas: Admitido.
- f) Espectáculos: Admitido en planta baja o edificios exclusivamente dedicados a este fin.
- g) Religioso: Admitido.
- h) Deportivo: Admitido.
- i) Asistencial: Admitido.
- j) Almacenes: Admitido en planta baja o edificios exclusivamente dedicados a este fin.
- k) Hotelero: Admitido.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUN

Días. 15 JUN

EL SECRETARIO



3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

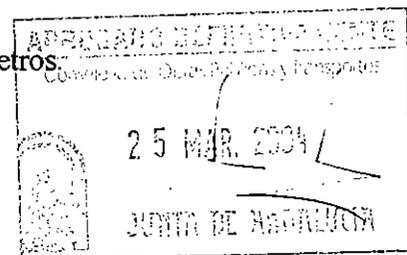
La tipología de la edificación será de construcciones entre medianeras.

- a) Superficie edificable: el 100% del solar.
- b) Altura máxima edificable:
- 2 plantas, o, 7,50 metros de altura máxima.
- c) Altura mínima edificable:

La altura mínima edificable será de 3,00 metros

- d) Vuelos:

No se permiten cuerpos volados cerrados.



000115

Balcones:

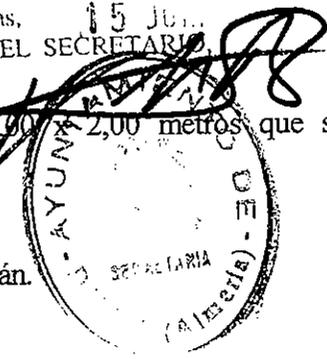
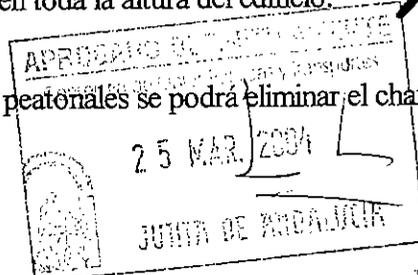
- En las calles de ancho menor de 4,00 metros los balcones no podrán volar.
- En las calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros y menor de 8 metros, el vuelo máximo de los balcones será de 0,40 m.
- En las calles de ancho igual o mayor de 8,00 metros, el vuelo máximo de los balcones será de 0,80 m.
- En todo caso el vuelo quedará retranqueado 0,50 m. del plano vertical del bordillo de la acera.
- Todos los balcones serán aislados; los cuerpos volados de cada uno de ellos tendrá una longitud máxima de 3,00 metros y entre cada dos consecutivos habrá una separación mínima de 0,50 metros. Los vuelos de los balcones ocuparán una longitud que será inferior a la mitad de la longitud de la fachada.
- Se admiten miradores (Vuelos acristalados en todos sus paramentos y en toda su altura).
- Los balcones deberán mantener entre la altura y el ancho del hueco de balcón una relación de 1,9 a 1.

APROBACION
 DILIGENCIA.- El presente documento fué
 aprobado en la se-
 sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
 El 15 JUL. 2003
 Dadas, 15 JUL.
 EL SECRETARIO

e) Chaflanes:

En las esquinas se realizarán chaflanes de 2,00 metros que se mantendrán en toda la altura del edificio.

En las calles peatonales se podrá eliminar el chaflán.



4.- CONDICIONES DE POSICION:

Como criterio general, se establece como alineación de la edificación la alineación a vial. No obstante podrá procederse al retranqueo de la edificación, siempre y cuando no de lugar a la creación de medianeras vistas, debiendo de llevarse a cabo un retranqueo uniforme en la totalidad de la manzana de como mínimo 3 metros.

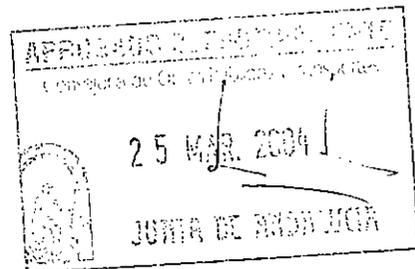
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 III 2003

Días, 15 III 2003

EL SECRETARIO



APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado

en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003

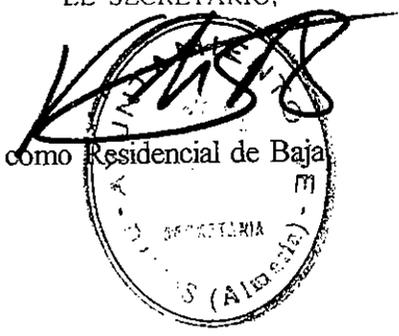
Dalías, 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO,

NORMATIVA 3.- RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD:

1.- AMBITO DE APLICACION:

Esta Normativa tiene aplicación en la zona 3, definida como Residencial de Baja Densidad en los planos de zonificación y usos pormenorizados.



2.- CONDICIONES DE USO:

Serán permitidos los usos que sean compatibles con la conservación del carácter, estructura y ambiente de la zona, y que a continuación se detallan:

a) Viviendas: Uso predominante.

b) Industria Artesana: Dentro de esta zona no se permitirán:

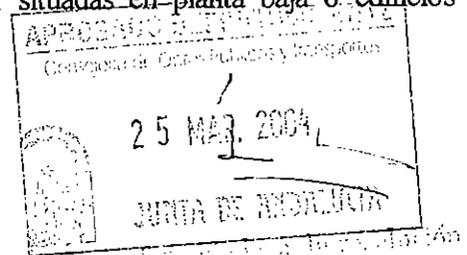
- Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 15 CV.
- Talleres o fábricas que requieran edificios con elementos de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc. que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general.
- Talleres mecánicos de reparación de vehículos o de maquinaria agrícola o reparación de neumáticos.

Sin embargo se permitirá dentro de esta zona los talleres de tipo artesano, en especial la artesanía típica local.

Las industrias admitidas deberán estar situadas en planta-baja o edificios dedicados exclusivamente a este fin.

c) Sanitario: Admitido.

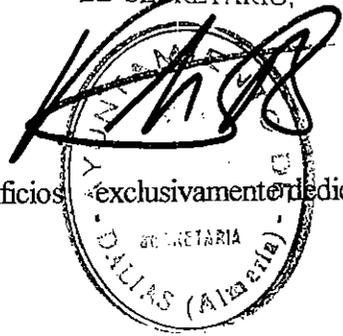
d) Comercial: Admitido.



000118
No

- e) Oficinas: Admitido.
- f) Espectáculos: Admitido, siempre que estén situados en planta baja o edificios exclusivamente dedicados a este fin.
- g) Religioso: Admitido.
- h) Deportivo: Admitido.
- i) Asistencial: Admitido.
- j) Almacenes: Admitido, en planta baja o edificios exclusivamente dedicados a este fin.
- k) Hotelero: Admitido.

El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL 2003
 Dadas, 15 JUL. 2003
 EL SECRETARIO,

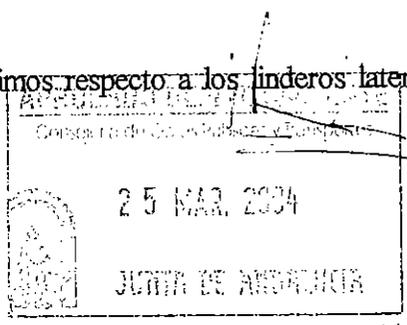


3.- CONDICIONES DE PARCELACION:

- a) Parcela mínima: 500 m2.
- b) A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, las parcelas resultantes, además de contener la superficie mínima fijada anteriormente deberán tener un frente de fachada mínimo de 12 metros.

4.- CONDICIONES DE POSICION:

- a) Se establecerá un retranqueo mínimo respecto a la línea exterior de la zona libre de cesión definida en los planos y fichas de las unidades de ejecución, anexa a la calle, de 3 metros.
- b) Se establecerán unos retranqueos mínimos respecto a los linderos laterales y posterior de 3 metros.



APROBACION

000119

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL 2009

Dalías, 15 JUL 2009

EL SECRETARIO



5.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

La tipología de la edificación será de construcciones aisladas.

a) Superficie edificable: El 30% del solar.

b) Altura máxima edificable:

- En calles de ancho menor de 8,00 metros, 2 plantas, o, 7,50 metros de altura máxima.

- En calles de ancho igual o mayor de 8 m., 2 plantas más ático retranqueado, o, 10,50 metros de altura máxima.

c) La edificabilidad máxima será de 0,40 m²/m².

d) Altura mínima edificable:

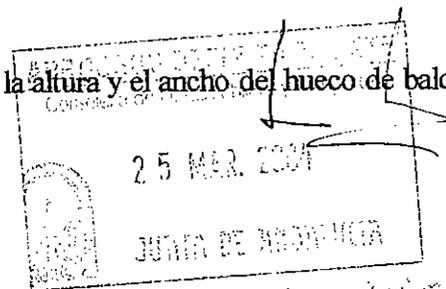
La altura mínima edificable será de 3,00 metros.

e) Vuelos:

El vuelo máximo será de 0,40 m. sobre la alineación resultante del retranqueo.

- Los cuerpos volados tendrá una longitud máxima de 3,00 metros y entre cada dos consecutivos habrá una separación mínima de 0,50 metros. Los vuelos de los balcones ocuparán una longitud que será inferior a la mitad de la longitud de la fachada.

- Los balcones deberán mantener entre la altura y el ancho del hueco de balcón una relación de 1,9 a 1.



000120

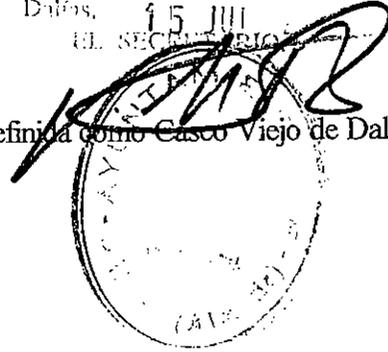
NORMATIVA 4.- CASCO VIEJO DE DALIAS:

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 III

Datos, 15 JUL

EL SECRETARIO



1.- AMBITO DE APLICACION:

Esta Normativa tiene aplicación en la zona 4, definida como Casco Viejo de Dalias en los planos de zonificación y usos pormenorizados.

2.- CONDICIONES DE USO:

Serán permitidos los usos que sean compatibles con la conservación del carácter, estructura y ambiente de la zona, y que a continuación se detallan:

a) Viviendas: Uso predominante.

b) Industria Artesana: Dentro de esta zona no se permitirán:

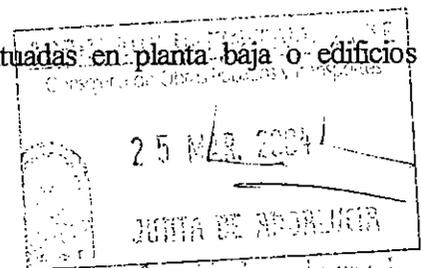
- Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 15 CV.
- Talleres o fábricas que requieran edificios con elementos de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc. que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general.
- Talleres mecánicos de reparación de vehículos o de maquinaria agrícola o reparación de neumáticos.

Sin embargo se permitirá dentro de esta zona los talleres de tipo artesano, en especial la artesanía típica local.

Las industrias admitidas deberán estar situadas en planta-baja o edificios dedicados exclusivamente a este fin.

c) Sanitario: Admitido.

d) Comercial: Admitido.



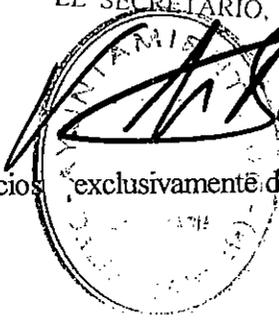
De conformidad con la resolución adjunta.



- e) Oficinas: Admitido.
- f) Espectáculos: Admitido, siempre que estén situados en planta baja o edificios exclusivamente dedicados a este fin.
- g) Religioso: Admitido.
- h) Deportivo: Admitido.
- i) Asistencial: Admitido.
- j) Almacenes: Admitido, en planta baja o edificios exclusivamente dedicados a este fin.
- k) Hotelero: Admitido.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUI. 2003

Datás. 15 JUI 2003
EL SECRETARIO,

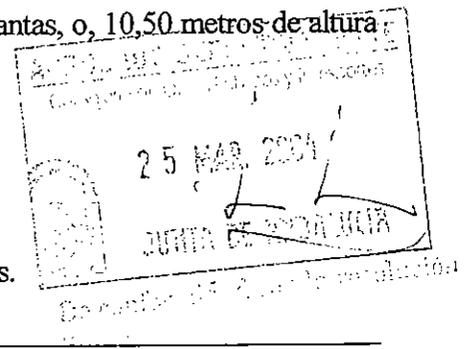


3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

La tipología de la edificación será de construcciones entre medianeras.

- a) Superficie edificable: El 100% del solar.
- b) Altura máxima edificable:
 - En calles de ancho menor de 4,00 metros, 1 planta más ático retranqueado, o, 4,00 + 3,00 metros de altura máxima.
 - En calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros, y menor de 8 m., 2 plantas más ático retranqueado , o, 7,50 + 3,00 metros de altura máxima.
 - En calles de ancho igual o mayor de 8 m., 3 plantas, o, 10,50 metros de altura máxima.
- c) Altura mínima edificable:

La altura mínima edificable será de 3,00 metros.



APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalías, 15 JUL 2003

EL SECRETARIO,

FOLEO Nº 000422

d) Vuelos:

No se permitirán cuerpos volados cerrados.

Balcones:

- En las calles de ancho menor de 4,00 metros los balcones no podrán volar.
- En las calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros, el vuelo máximo de los balcones será de 0,40 m.
- Todos los balcones serán aislados; los cuerpos volados de cada uno de ellos tendrá una longitud máxima de 3,00 metros y entre cada dos consecutivos habrá una separación mínima de 0,50 metros. Los vuelos de los balcones ocuparán una longitud que será inferior a la mitad de la longitud de la fachada.
- Los balcones deberán mantener entre la altura y el ancho del hueco de balcón una relación de 1,9 a 1.



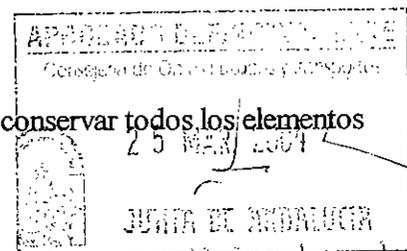
e) Chaflanes:

En los casos en que sea necesario facilitar el tránsito de vehículos se redondearán las esquinas en planta baja con un radio de 2,00 m.

4.- CONDICIONES DE ESTILO:

Los Proyectos que se redacten en esta zona deberán contener un documento en el que se justifique expresamente el cumplimiento de las Condiciones de Estilo que a continuación se detallan:

a) Obras de Reforma: Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio.



FOLIO Nº 000123

b) Demoliciones y reformas en edificios singulares:

La demolición o reforma de edificios declarados de interés histórico-artístico o de valor ambiental, está prohibida sin permiso de la Dirección General de Patrimonio Artístico y Cultural. En caso de reforma o restauración de los mismos, se estudiará el carácter del edificio y sus elementos deteriorados, devolviéndoles su primitivo estado, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia o calidad que los que se sustituyan o reparen.

c) Edificios de nueva planta:

Deben ajustarse al estilo tradicional de la zona, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Debe mantenerse la armonía general de la calle o plaza en que está situado en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de huecos, materiales y color tanto en fachadas como en cubiertas.

Si la nueva construcción está situada junto a un edificio singular se hará ésta de modo que no reste importancia al edificio principal, sin sobrepasar su altura y simplificando su decoración exterior a fin de que destaque el edificio singular.

d) Cubiertas:

El tipo de cubierta será el usual en la zona y en los edificios próximos.

Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y demás materiales que se desentonen con el conjunto.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose de manera especial los de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

Se prohíben las cubiertas de teja.

e) Huecos:

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003 Dalfas, 15 JUL. EL SECRETARIO AYUNTAMIENTO

Handwritten signature and official stamp of the Ayuntamiento de Dalfas (Almería) with the number 34.

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpintería tradicionales en la zona y sobre todo en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva casa. No se deben colocar en los balcones antepechos de fábrica y las proporciones de huecos de balcón serán las indicadas en el punto 3.d. de la presente normativa.

La carpintería exterior será de madera. La cerrajería será de hierro, con las formas tradicionales.

f) Materiales de fachada:

Serán los corrientes en la zona preferiblemente las fachadas enfoscadas y blanqueadas.

Se prohíbe la utilización en fachadas del ladrillo visto, azulejos, mármol pulido, pizarra ... y materiales similares.

g) Medianerías:

Las paredes medianerías que queden al descubierto aunque sea provisionalmente se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con la fachada y con el aspecto general de la misma. Se prohíben los tendidos de cemento bruñido y el asfáltico y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

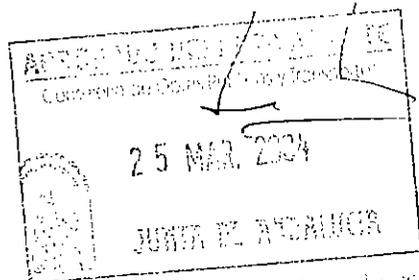
h) Colores:

No se utilizarán colores vivos para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas y carpinterías. Se utilizarán colores neutros dentro de la gama dominante en la zona. En fachada se utilizará preferiblemente el blanco.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003

Dadas, en Dalias, a 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO



De conformidad con la resolución
número...

FOLIO N°
000125

I) Fachadas singulares:

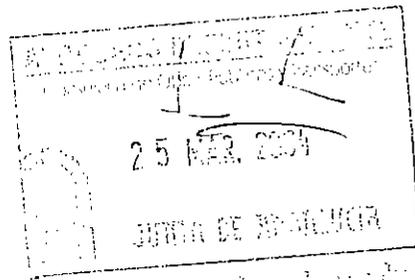
Se permitirán previo a la presentación de un estudio que lo justifique. Se presentarán los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la solución.
- Fotos y planos de la fachada a realizar y las colindantes.

5.- CONDICIONES DE POSICION:

Como criterio general, se establece como alineación de la edificación la alineación a vial. No obstante podrá procederse al retranqueo de la edificación, siempre y cuando no de lugar a la creación de medianeras vistas, debiendo de llevarse a cabo un retranqueo uniforme en la totalidad de la manzana de como mínimo 3 metros.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué
aprobado en la se-
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL. 2003
Dalias, 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO,





NORMATIVA 5.- ENSANCHE DE DALÍAS:

1.- AMBITO DE APLICACION:

Esta Normativa será de aplicación en la zona 5, definida en los planos de zonificación y usos pormenorizados.

2.- CONDICIONES DE USO:

- a) Viviendas: Uso predominante.
- b) Industria Artesana: Dentro de esta zona no se permitirán:
 - Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 15 CV.
 - Talleres o fábricas que requieren edificios con elementos de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc. que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general.
 - Talleres mecánicos de reparación de vehículos o de maquinaria agrícola o reparación de neumáticos.

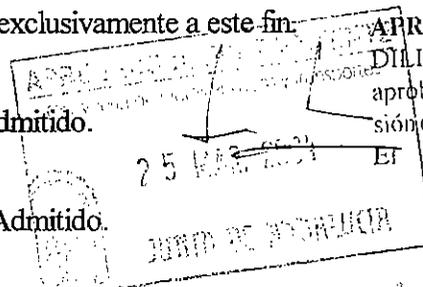
Sin embargo se permitirá dentro de esta zona los talleres de tipo artesano, en especial la artesanía típica local.

Las industrias admitidas deberán estar situadas en planta baja o edificios dedicados exclusivamente a este fin.

c) Sanitario: Admitido.

d) Comercial: Admitido.

e) Oficinas: Admitido.



APROBACION

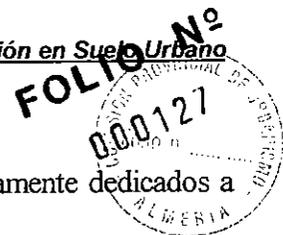
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

15 JUL. 2003

Dalías, 15 JUL 2003

EL SECRETARIO





- f) Espectáculos: Admitido en planta baja o edificios exclusivamente dedicados a este fin.
- g) Religioso: Admitido.
- h) Deportivo: Admitido.
- i) Asistencial: Admitido.
- j) Almacenes: Admitido en planta baja o edificios exclusivamente dedicados a este fin.
- k) Hotelero: Admitido.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalías, 15 JUL 2003
EL SECRETARIO

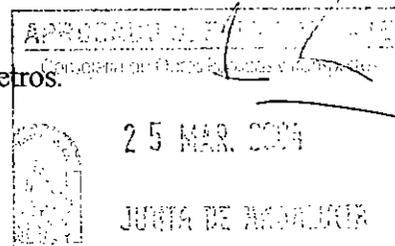


3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

La tipología de la edificación será de construcciones entre medianeras.

- a) Superficie edificable: el 100% del solar.
- b) Altura máxima edificable:
 - En calles de ancho menor de 8,00 metros, 2 plantas, o, 7,50 metros de altura máxima.
 - En calles de ancho igual o mayor de 8,00 metros, 2 plantas más ático, o, 10,50 metros de altura máxima.
- c) Altura mínima edificable:

La altura mínima edificable será de 3,00 metros.



FOLIO N° 000128

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 de Julio de 1971.

Dalfas, EL SECRETARIO.

d) Vuelos:

No se permiten cuerpos volados cerrados.

Balcones:

- En las calles de ancho menor de 4,00 metros los balcones no podrán volar.
- En las calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros y menor de 8 metros, el vuelo máximo de los balcones será de 0,40 m.
- En las calles de ancho igual o mayor de 8,00 metros el vuelo máximo será de 0,80 m.
- En todo caso el vuelo quedará retranqueado 0,50 m. del plano vertical del bordillo de la acera.
- Se admiten miradores (Vuelos acristalados en todos sus paramentos y en toda su altura).

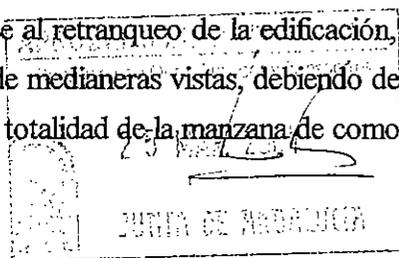
e) Chaflanes:

En las esquinas se realizarán chaflanes de 2,00 x 2,00 metros que se mantendrán en toda la altura del edificio.

En las calles peatonales se podrá eliminar el chaflán.

4.- CONDICIONES DE POSICION:

Como criterio general, se establece como alineación de la edificación la alineación a vial. No obstante podrá procederse al retranqueo de la edificación, siempre y cuando no de lugar a la creación de medianeras vistas, debiendo de llevarse a cabo un retranqueo uniforme en la totalidad de la manzana de como mínimo 3 metros.





NORMATIVA 6.- INDUSTRIAL:

1.- AMBITO DE APLICACION:

Esta Normativa es de aplicación en la zona 6, definida en los planos de zonificación y usos pormenorizados.

2.- CONDICIONES DE USO:

- a) Viviendas: No se admite, salvo una vivienda para conserje o vigilante de la factoría, siempre que la parcela tenga una superficie igual o superior a 1.000 m2.
- b) Industria Comercial y Almacenes: Como uso predominante.
- c) Oficinas: Admitidas las correspondientes a las factorías
- d) Deportivo: Admitido en las parcelas con ese uso.
- e) Hostelería: Admitidos bar, cafetería y restaurante.

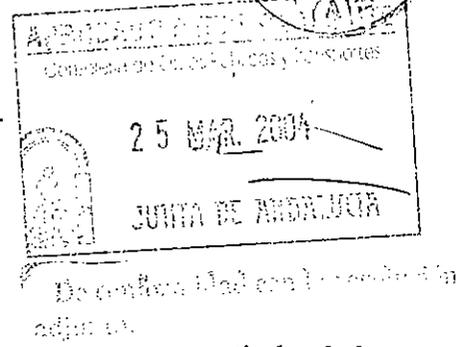
APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fu aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento.
 El 15 JUL 2004
 Dadas a las 15 JUL
 EL SECRETARIO.

Se consideran prohibidos todos los usos no especificados anteriormente.



3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

- a) Superficie edificable: el 80% del solar resultante.
- b) Altura edificable:
 - Máxima altura 2 plantas, o 7,50 m. medidos en paramentos verticales de la fachada.





Podrán autorizarse alturas mayores si fuese imprescindible para el funcionamiento de la industria; para esto será necesario redactar un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

c) Retranqueos:

- Se establece un retranqueo de la línea de fachada de 5,00 respecto a la alineación del vial.
- Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse en el interior de la parcela.

d) Parcela mínima: 150 m2.

e) Edificabilidad: Edificabilidad máxima 1,00 m2/m2.

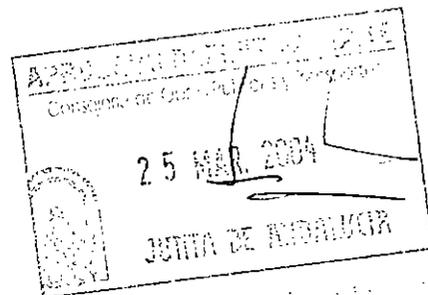
La parcela se cerrará con un vallado y la zona resultante del retranqueo se tratará con jardinería.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003

Dalias.

EL SECRETARIO.



APROBACION

FOLIO N°

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado

000227

en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento de

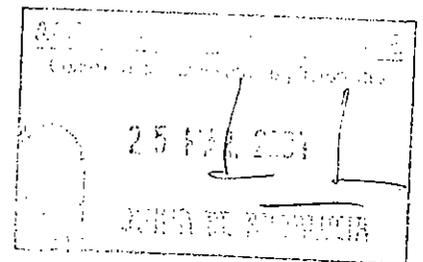
El 15 JUL 2003

Días.

15 JUL 2003



TITULO IV.- NORMAS DE APLICACION EN
SUELO NO URBANIZABLE



De conformidad con la resolución
de fecha...

000228

4.- NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES

Definición

El Suelo No Urbanizable conforme a lo previsto en el art. 46 de la LA-7/02 y el artículo 9 de la LS-6/98 comprenden los terrenos, del término municipal, excluidos del desarrollo urbano en virtud de la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Entenderse necesario para la protección del litoral.
- e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003

Dadas, 10 5 JUL. 2003.

EL SECRETARIO

recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable. 11.2.29

- f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

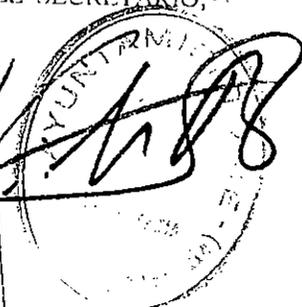
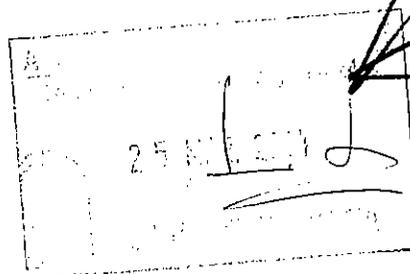
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL, 2003

Dalias,

EL SECRETARIO



De conformidad con la resolución adjunta.

FOLIO Nº
000230
ALMERIA

Categorías del suelo no urbanizable.

Del estudio del Término Municipal se llega a una clasificación del Suelo No Urbanizable dividiéndose en tres categorías principales las áreas protegidas del Término:

1. Suelos No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica en la que se incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en aplicación de los criterios de las letras a) y b) anteriores e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
2. Suelos No urbanizables de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, que incluye los terrenos clasificados como tal en aplicación de los criterios de las letras c) y e) del apartado anterior.
3. Suelos No urbanizable de carácter natural o rural, que incluye los terrenos clasificados en aplicación del criterio de la letra f)

Dentro de estas categorías se diferenciarían dentro del término las siguientes subcategorías y espacios que más adelante describiremos:

1.- Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.(SNU/LE).

1.a) Especial Protección Arqueológica. (SNU/LE/A)

1.b) Especial Protección Dominio Público.(SNU/LE/DP)

1.b.i) Dominio Público Hidráulico.

1.b.ii) Dominio Público de la Red Viaria.

1.b.iii) Vías Pecuarias.

1.c) Especial Protección por Riesgos de Inundación. (SNU/LE/RI)

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003
Dalias, 15 JUL. 2003
SECRETARIO,

25 MAR. 2004
JUNTA DE ALCAZAR
SECRETARIO
DALIAS (ALMERIA)

2.- Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial Urbanística (SNU/P).

2.a) Suelos No Urbanizable de Especial Protección previsto en el P.O.T.P.A.

2.a.i) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

2.a.ii) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por sus valores naturales y ecológicos.

2.a.iii) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por sus Valores Paisajísticos.

2.b) Suelos No Urbanizable de Especial Protección por su Valor Rural.

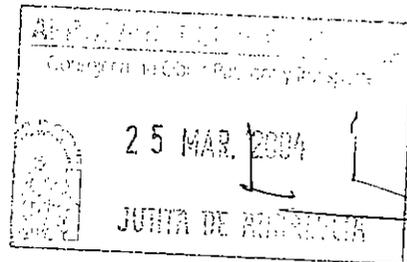
3.- Suelos de No Urbanizables de carácter natural.(SNU/CN)

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003

Dalfos, 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO



De conformidad con la resolución adjunta.

1.- Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.(SNU/LE).

Dentro de esta categoría se incluyen los suelos sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, aquellos que tengan la condición de bienes de dominio público o aquellos otros que presenten riesgos de inundación acreditados por el Plan de Prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

En función de la causa otorgante del régimen de protección se establecen las tres siguientes subcategorías:

- 1.a) Especial Protección Arqueológica. (SNU/LE/A)
- 1.b) Especial Protección Dominio Público.(SNU/LE/DP)
- 1.c) Especial Protección por Riesgos de Inundación. (SNU/LE/RI)

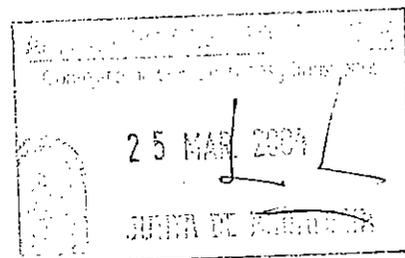
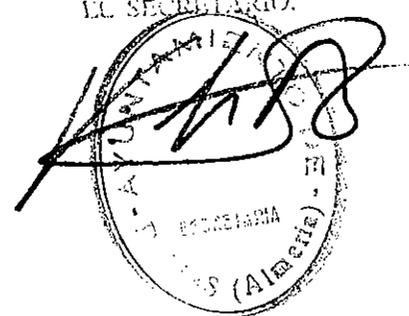
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

En 15 Jun. 2003

Dadas.

EL SECRETARIO.



De conformidad con lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

1.a.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica (SNU/LE/A)

Dentro de este grupo se encuadran los 15 yacimientos arqueológicos catalogados dentro del Término Municipal siendo los siguientes:

Siendo los siguientes:

Protección	Numeración	Denominación	Descripción
B.I.C. (*)	IH-1	El Cerrón	
M.	IH-2	El Cerroncillo	Torre Medieval
	IH-3	Hoyos de Almohara	Necrópolis Medieval
M.	IH-4	Cerro de la Cañada	Atalaya tardo medieval
	IH-5	Alhizan	Pequeño castillo
M.	IH-6	(**) Baños de la reina	Baños Árabes
	IH-7	Colina de los Atajuelos	Asentamiento del Cobre
M.	IH-8	La Garita	Atalaya tardo medieval
	IH-9	Aljibe de la Cruz	
M.	IH-10	Cerrón Moriscos	Atalaya
	IH-11	Almohara	Asentamiento tardo romano
	IH-12	El sabinal	Asentamiento romano y medieval
	IH-13	Aljibe de la Cuesta o del Atajo	
	IH-14	Ermita de Aljizar	
	IH-15	Ermita de San Miguel	

(*) B.I.C. (Bien de Interés Cultural), el Decreto 52/1.996 de 6 de Febrero (BOJA de 18 de Junio de 1.996), aprueba la declaración de Bien de Interés Cultural, por lo que es de aplicación lo establecido en el artº 16 y 22 de la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español.

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

Los señalados con los números 2, 4, 6, 8 y 10 (M.) tienen la consideración de monumentos.

25 JUL 2003
 15 JUL 2003
 25 JUL 2004
 JUNTA DE ALCALDIA
 EL SECRETARIO
 AYUNTAMIENTO

1.b.-. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Dominio Público. (SNU/LE/DP)

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

Se incluyen dentro de esta categoría los siguientes grupos:

5 JUL 2003
15 JUL 2003
EL SECRETARIO.

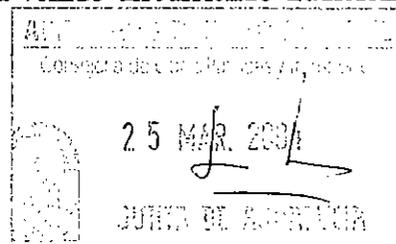
- 1.b).iv) Dominio Público Hidráulico.
- 1.b).v) Dominio Público de la Red Viaria.
- 1.b).vi) Vías Pecuarias.



1.b).i) Dominio Público Hidráulico, constituido por los Cauces, Riberas y Márgenes de las ramblas existentes dentro del Término, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Aguas y quedan grafiados en los Planos de Clasificación del Suelo.

1.b).ii) Dominio Público de la Red Viaria, constituido por el terreno ocupado por las carreteras y sus elementos funcionales quedando grafiados en los planos de Clasificación del Suelo. También formaría parte de esta categoría todos los caminos considerados como públicos según los planos catastrales.

1.b).iii) Vías Pecuarias, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables teniendo la consideración de suelo no urbanizable de especial protección. Están constituidas por las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.



Para...
25 MAR 2004
JUNTA DE ANDALUCIA

Las declaraciones de las vías pecuarias del T.M. de Dalías se efectúa en la Clasificación de Vías Pecuarias del T.M. de Dalías aprobada por O.M. de 27 de enero de 1.969 y publicada en el B.O.E. de 5 de Febrero de 1.969. En este documento se determina la existencia, se define su denominación, anchura, trazado y demás características físicas generales de las Vías Pecuarias del Término Municipal que son las siguientes:

- Vereda de la Cuesta de Hilar.
 1. Anchura legal: 20,89.
 2. Dirección: NO a SE.
 3. Longitud: 5.500 m.

- Vereda de Lomas Altas.
 1. Anchura legal: 20,89 metros.
 2. Dirección: NO. a SE.
 3. Longitud aproximada: 21 Km.

- Cordel de la Balsa del Sabinal.
 1. Anchura legal: 37,61 metros.
 2. Dirección N-S.
 3. Longitud aproximada: 16 Km.

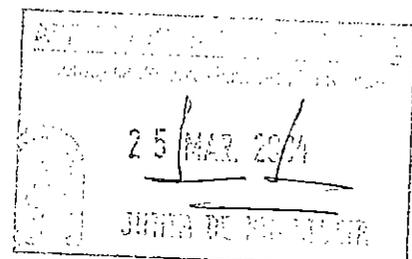
- Cordel de la Sierra de Los Pelados.
 1. Anchura legal: 37,61 metros.
 2. Dirección N. a S.
 3. Longitud aproximada: 20 Km.

En el plano de Clasificación de Suelo se grafian de forma aproximada el trazado de estas vías que no se encuentran deslindadas debiendo efectuarse este acto de acuerdo a lo indicado en la Ley 3/1.995, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y al Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/98, de 21 de julio así como a los abrevaderos existentes.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento de Dalías el día 5 JUL. 2003

SECRETARIO.



Procedimiento de la clasificación

FOLIO N^o
000236

1.-c) Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Riesgo de Inundación (SNU/LE/RI).

Se incluyen aquí los terrenos que presentan riesgos de inundación de acuerdo al Plan de Prevención Contra Avenidas e Inundaciones en cauces Urbanos Andaluces.

La delimitación de estos terrenos queda grafiada en los planos de clasificación del suelo.

2.- Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (SNU/P).

Dentro de esta categoría se incluyen los suelos que de acuerdo a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense hayan de ser clasificados como tal, o bien aquellos otros que de acuerdo a sus valores e intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico, hayan de ser protegidos.

Dentro de esta categoría se establecen distintas subcategorías en función del origen de sus protecciones:

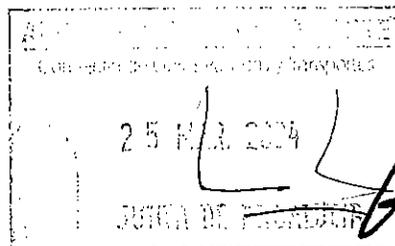
- 2.a) Suelos No Urbanizable de Especial Protección previsto en el P.O.T.P.A.
- 2.b) Suelos No Urbanizable de Especial Protección por sus Valores Naturales.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003

Dalfas. 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO,



De conformidad con la resolución adjunta.

2.a) Suelos No Urbanizable de Especial Protección previstos en el P.O.T.P.A.(SNU/P/PT).

Están constituidos por los espacios que han de quedar clasificados como suelo no urbanizable de acuerdo a los criterios de protección o mejora del paisaje y de utilización racional de los recursos naturales establecidos en el P.O.T.P.A.

Dentro de esta subcategoría de suelo se establecen los siguientes tipos de acuerdo a las valores otorgantes de protección:

- 2.a).i) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.
- 2.a).ii) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por sus valores naturales y ecológicos.
- 2.a).iii) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por sus Valores Paisajísticos.

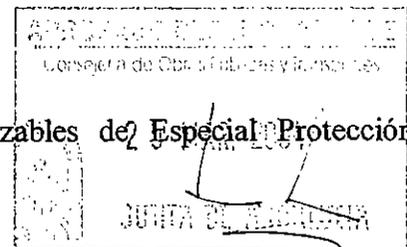
2.a)i) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental. (SNU/P/PT/PA)

Dentro de este apartado se incluyen una serie de áreas, que tal y como se recoge en el POT-PA, se hace necesario proteger por sus valores naturales.

Dentro de esta categoría Suelos No Urbanizables de Especial Protección Ambiental se localizan los siguientes espacios:

Cumbres de la Sierra de Gádor:

Esta zona aparece grafiada en los planos de Clasificación de Suelo; localizándose en las zonas más altas del Término Municipal, y en el que se dan unas formaciones vegetales con un elevado interés natural y paisajístico, constituidas por matorral almohadillado que se ha adaptado a las difíciles condiciones vitales del entorno en el que se ubican.



De conformidad con la relación adjunta.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL 2003
Dadas, en Gádor, a 15 JUL 2003
EL SECRETARIO
SECRETARIA

FOLIO Nº
000238

Cuencas de Captación endorreica:

Son zonas húmedas interiores que albergan comunidades biológicas de gran interés, presentando además un interés ganadero (puntos de abrevadero) y paisajístico. En el Término se localizan dos:

- Balsa de Barjalí.
- Balsa de el Sabinar.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL 2003
Dadas, 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO,

Formaciones Arboladas de interés:

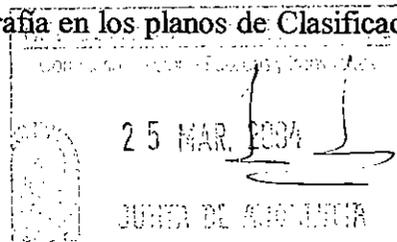
Este espacio está constituida por diversas zonas con una importante cobertura arbórea originada de forma natural y a través de repoblaciones. Constituyen áreas de gran importancia para mantener la calidad ambiental del territorio y como zonas de regulación y captación de las aguas de lluvia. Estas zonas aparecen delimitadas en los planos de Clasificación del Suelo.

Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor:

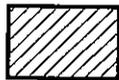
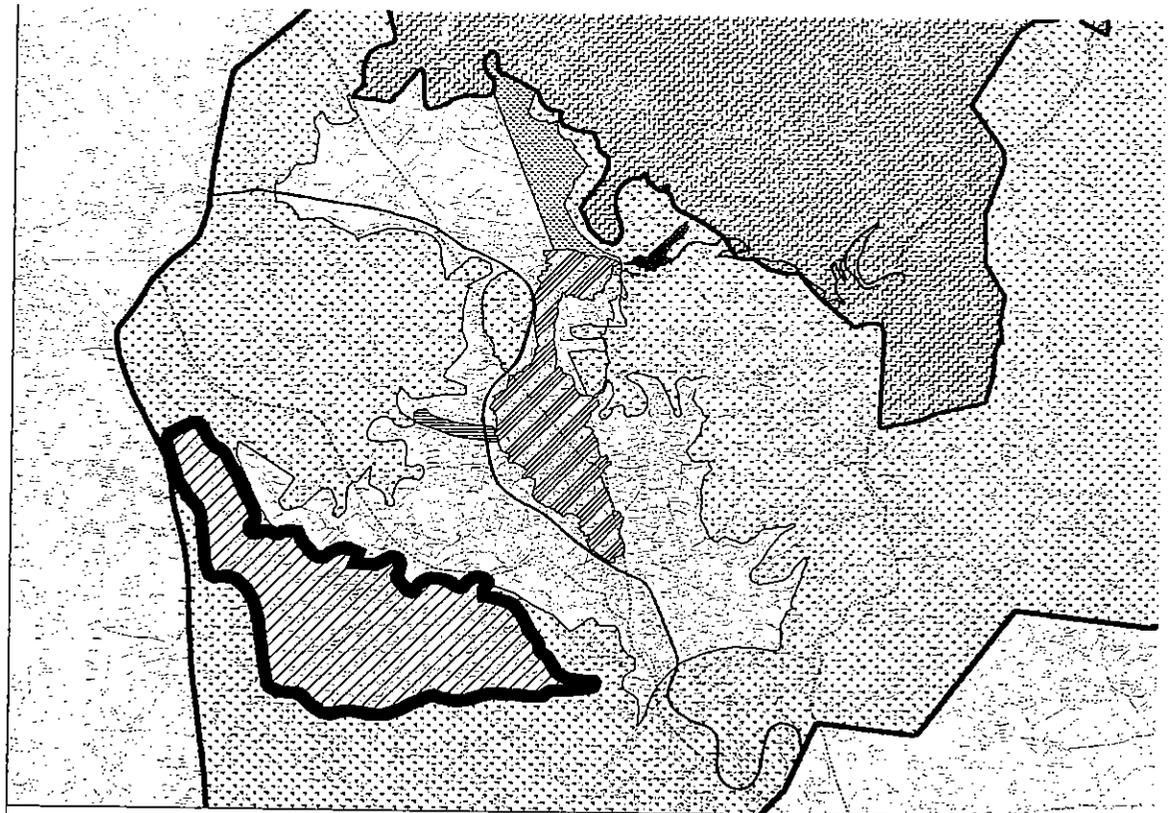
Este espacio está constituido por diversas zonas con una vegetación natural sobre fuertes pendientes que acoge un extenso territorio en donde se unen importantes factores ambientales que hacen necesaria su protección como son:

- Gran riqueza biológica de comunidades vegetales.
- Presencia de poblaciones significativas de fauna protegida.
- Fuertes pendientes del terreno.

La delimitación de todas estas zonas se graña en los planos de Clasificación del Suelo.



Dentro de estos espacios, el monte público Coto de Gádor y ⁰⁰⁰²³⁹ las fincas consorciadas Villa Pilar y Grifo, cuya delimitación aparece grafiada en la siguiente figura, así como todos los terrenos que tengan carácter forestal, en virtud de lo establecido en la Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 208/1.997), estarán sometidos a lo indicado en dicha legislación, en cuanto a posibles usos admisibles y procedimiento para el cambio de uso debiéndose someter al dictamen de la Administración Forestal, sin perjuicio de las restantes autorizaciones o licencias requeridas.



Fincas consorciadas Villa Pilar y Grifo

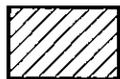
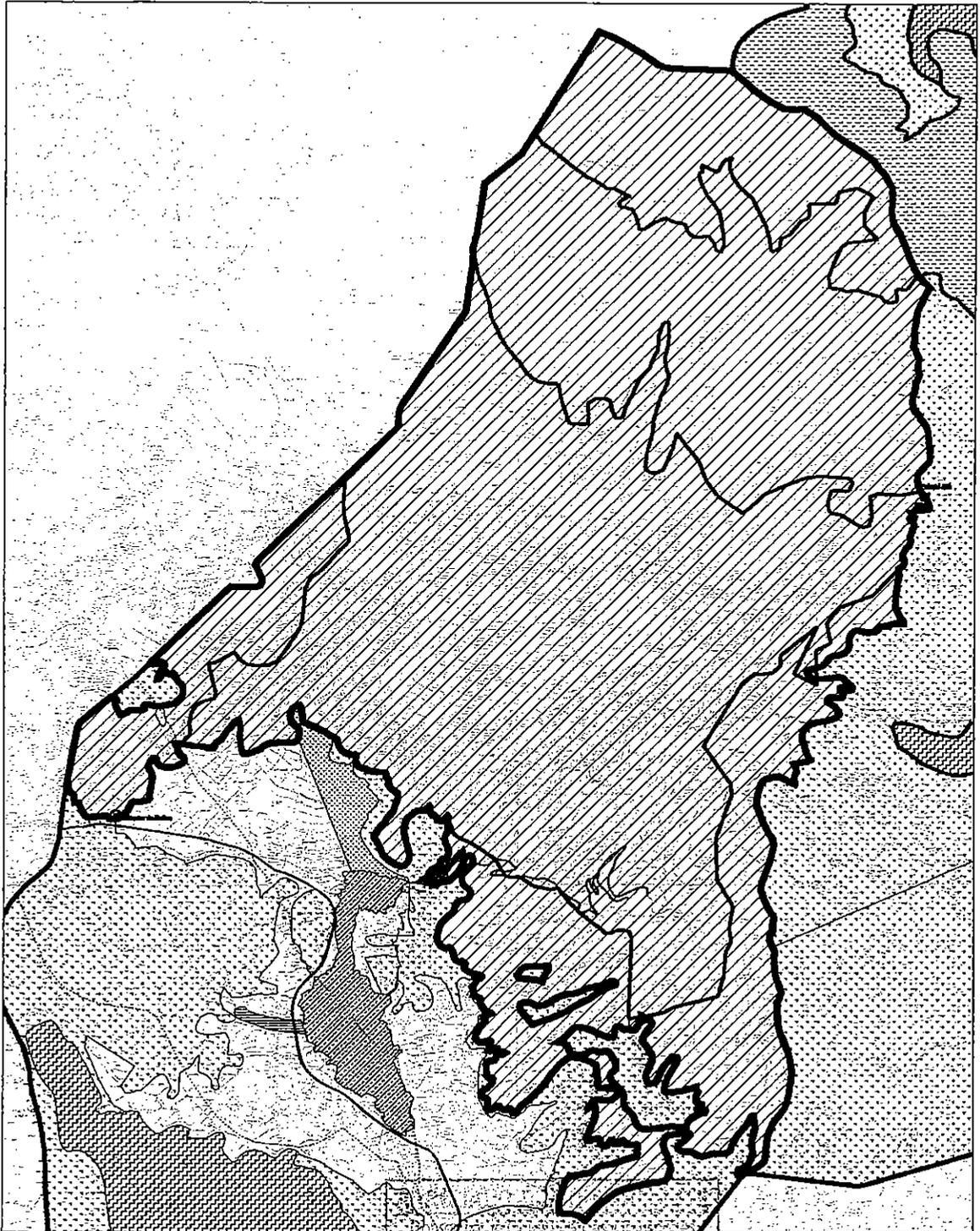
APROBACION
COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA
25 MAR. 2004
EL SECRETARIO
D. JUAN CARLOS GARCIA GONZALEZ

El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento de Alcazar de San Juan, a las 10:00 horas del día 25 de marzo de 2004.

EL SECRETARIO



El monte público no se encuentran deslindado debiendo efectuarse este acto de acuerdo a lo regulado en la Ley Forestal de Andalucía y al Reglamento Forestal de Andalucía.



Monte Público Coto de Gádor

APROBACION

AGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

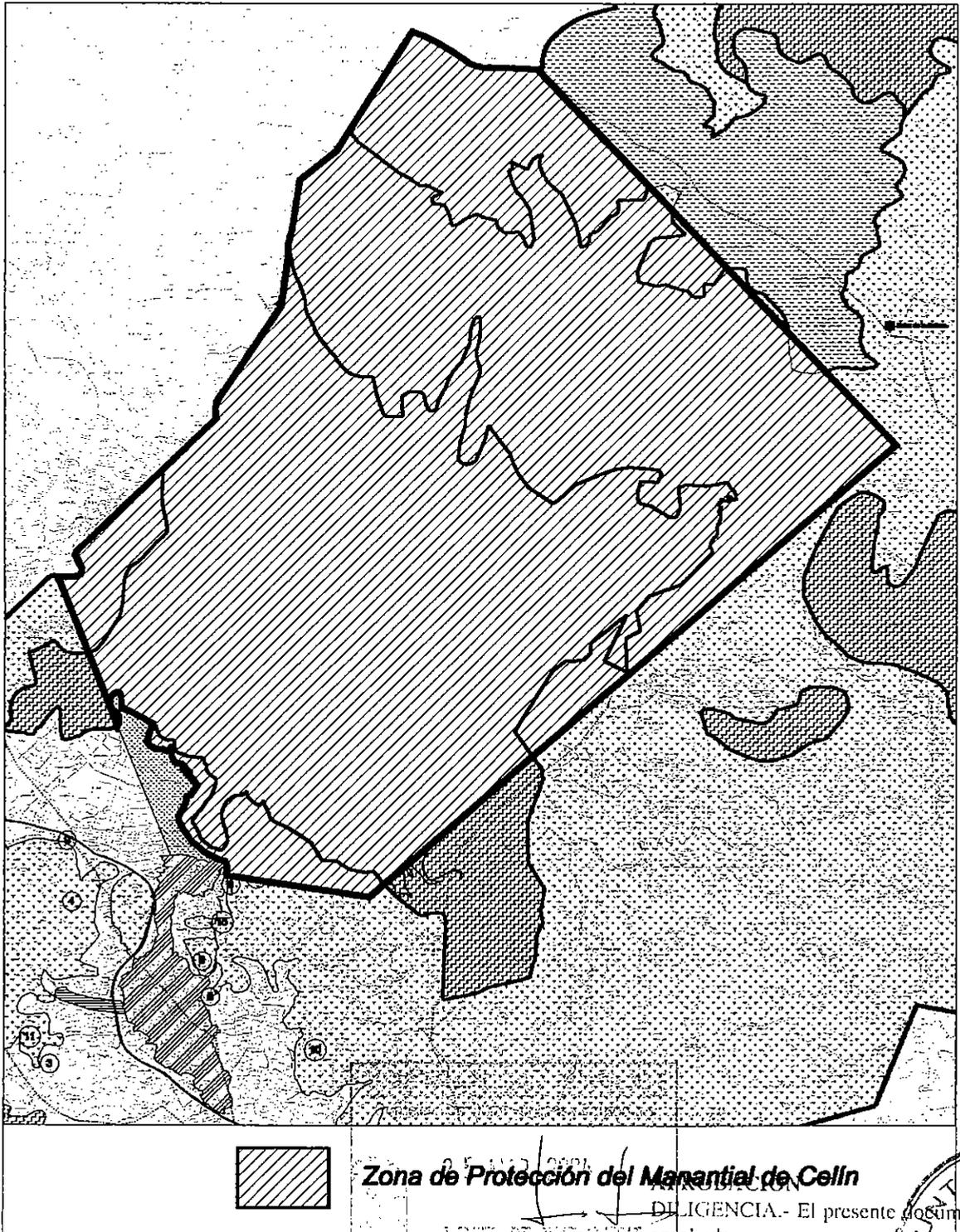
El 15 JUL. 2008

Delfas M. S. III

EL SECRETARIO

Handwritten signature and official stamp of the Secretary.

Además en el interior de estos espacios se localiza una subzona perteneciente al Perímetro de Protección del Manantial del Celín, delimitada en la siguiente figura, donde los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones a implantar también habrán de dar cumplimiento a las condiciones específicas recogidas en las presente Título para el "Perímetro de Protección del Manantial".



Zona de Protección del Manantial de Celín

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE...
14

2.a)ii) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por sus Valores Naturales y Ecológicos. (SNU/P/PT/VN)

Dentro de esta categoría se incluyen aquellos espacios, recogidos en el POT-PA, que como consecuencia de sus características naturales y ecológicas se hace necesario preservar, entre ellos tenemos:

Parque del Arroyo de Celín y su Area Recreativa.

Este Area se clasifica de Especial Protección por su excepcional interés natural con capacidad para acoger usos de ocio y esparcimiento, confiriéndole un alto valor turístico-recreativo.

Su delimitación aparece reflejada en los Planos de Clasificación de Suelo, no obstante una vez aprobado el Proyecto de Ordenación del Espacio Público "Arroyo de Celín", el límite a adoptar para la definición de esta zona será el indicado en dicho proyecto.

Dentro de esta área se incluyen los terrenos ocupados por el cauce del Arroyo de Celín y fincas limítrofes y viene delimitada en el Plano de Clasificación del Suelo.

Itinerario Ecológico Dalías-Celín

Este espacio está constituido por una serie de senderos que conectan los núcleos de población de Dalías y Celín, con un trazado próximo al del arroyo, con un gran interés ecológico y además etnográfico dada la serie de ermitas que atraviesa dicho itinerario.

Se trazado aparece grafiado en los planos de Clasificación del Suelo.

APROBACION
DILIGENCIAS
El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento de Dalías, el día 15 de Julio de 2003.
EL SECRETARIO

25 JUL 2003
JUSTO DE AL...
SECRETARÍA

2.-a)iii) Suelos No Urbanizables de Especial Protección por sus Valores Paisajísticos.(SNU/P/PT/VP)

Dentro de esta categoría se incluyen dos zonas, definidas en el POT-PA., que situadas en la zona de contacto entre la depresión del Campo de Dalías y la Sierra de Gádor poseen, gracias a su posición elevada, un alto potencial de vistas actuando como miradores naturales, siendo estas zonas:

- Mirador de la Venta de Pampanico.
- Mirador de Dalías.

La situación de estos espacios aparece grafiada en el plano de Clasificación del Suelo.

2.-b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Valor Rural. (SNU/P/PT/VR)

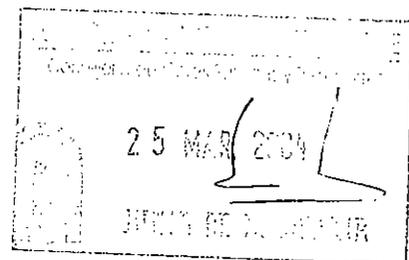
Están constituidos por los terrenos que, no estando previsto en el P.O.T.P.A., se hace necesario preservar por sus valores naturales. Está constituido por el Perímetro de Protección del Manantial.

El Manantial de Celín posee unas características naturales tales que el agua que del emana cumpla con todas las condiciones establecidas por la reglamentación Técnico Sanitaria vigente y la reglamentación de Minas para ser considerada como agua mineral natural por lo que con objeto de permitir su aprovechamiento se establece este perímetro de protección que queda delimitado en el plano de clasificación del suelo.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 III 2003
 Dalías, 15 III 2003
 EL SECRETARIO

25 MAR 2004
 JUNTA DE ALCALDIA

De conformidad con la resolución adjunta.

000244

3.- Suelos de No Urbanizables de carácter natural.(SNU/CN)

Se incluyen dentro de esta categoría los suelos que por su emplazamiento, características de sus suelos topografía y pendientes, son susceptibles de una alta productividad agrícola con el empleo de técnicas intensivas bajo plástico, destinándose de forma prioritaria a la explotación agrícola o a actividades vinculadas a la agricultura sin interferir en las posibilidades de desarrollo de otros sectores productivos.

La Delimitación de este espacio aparece grafiada en el planos de Clasificación del Suelo.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El...

Dalfas,

EL SECRETARIO.

El...
...

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES APLICABLES A TODAS LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Determinaciones de carácter general

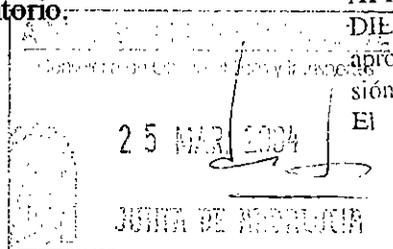
Toda Alteración de los límites del Suelo No Urbanizable tendrá la consideración de una Modificación Sustancial.

El reajuste o variación de Categorías entre las definidas para esta clase de suelo en las presentes normas se tramitará mediante Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Los Suelos clasificados como No Urbanizables carecen de aprovechamiento urbanístico alguno, constituyendo un estado final en sí mismo durante el período de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias.

Para la Implantación de los usos que se permiten en esta clase de suelo, se estará a lo dispuesto en las presentes normas, así como en la legislación sectorial correspondiente y siempre de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley de Protección Ambiental.

Dentro del Suelo No urbanizable se podrán redactar Planes Especiales a instancias de la Administración para el desarrollo de Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo; para el establecimiento de medidas de protección en áreas señaladas, o no, en el Plan por Organismos competentes; para protección del paisaje y conservación de determinados lugares; para mejora del uso de caminos y vías rurales; y en general para llevar a cabo actuaciones que mejoren la calidad del medio, sin causar impactos negativos y siempre de acuerdo con las normativas sectoriales que sean de aplicación. En todo caso, se redactarán obligatoriamente planes especiales cuando, a juicio del Ayuntamiento, se pretendan implantar actuaciones que puedan suponer un cambio sustancial del territorio.



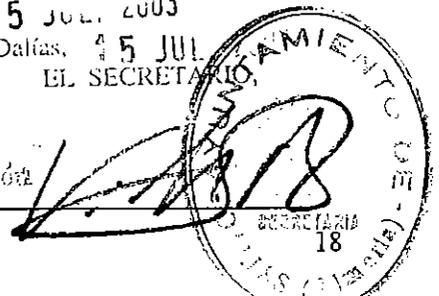
APROBACION

DE DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dadas, 15 JUL.

EL SECRETARIO,



000246

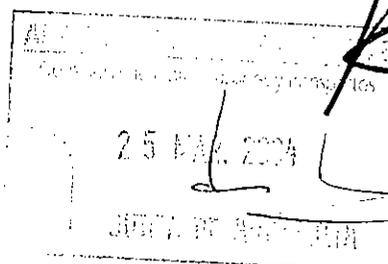
Las categorías establecidas en el suelo no urbanizable están reguladas por las determinaciones contenidas en el presente Plan, sin perjuicio del cumplimiento de cuantas normas legales específicas pudieran ser de aplicación, como pueden ser:

- -Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/73 de 12 de enero.
- -Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1.958, que fija las unidades mínimas de cultivo.
- -Real Decreto 791/79 de 20 de febrero del Ministerio de Agricultura contra la Peste Porcina y otras enfermedades.
- -Real Decreto 2602/68 de 17 de octubre del Ministerio de Agricultura y Orden de 2 de marzo 1.969 de ordenación sanitaria de explotaciones avícolas.
- -Ley Andaluza de Protección Ambiental.
- -Ley de Espacios Naturales Protegidos.
- -Plan Especial del Medio Físico.
- -Ley de Costas.
- -Ley de Carreteras del Estado.
- -Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.
- -Ley de Aguas.
- -Ley 3/1995 de 23 de julio y Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- -Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
- POT-PA, aprobado por Decreto 222/2.002, de 30 de julio de Consejo de Gobierno.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL 2003

Dalías, 15 JUL 2003
EL SECRETARIO



De conformidad con la ordenación

Condiciones generales comunes para todos los usos en suelo no urbanizable

Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el Suelo urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría o subcategoría donde se pretenda desarrollar.

Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica vigente a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado.

Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que asegure la no contaminación freática.

Dadas las características propias de esta clase de suelo, la acometida de agua no será objeto de concesión por parte del Ayuntamiento. No obstante, aquellos usos permitidos y cuya implantación no es la meramente agrícola, solicitarán a la Confederación Hidrográfica, o al órgano competente, autorización para llevar a cabo los sondeos necesarios con objeto de hacer posible el desarrollo del uso permitido.

Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos,

desarrollo del uso permitido.
25 MAR. 2004
SEJUNTA DE FERRANCO

FOLIO N° 000248

causar el menor daño posible al paisaje natural diseñándose en colores . El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipología de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

En general, para todas las construcciones , excepto para el caso de naves industriales, se tendrán en cuenta las condiciones de diseño especificadas para las viviendas rurales en el presente Título.

En el caso de construcciones de naves se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- La construcción se adaptará a la topografía natural del terreno no admitiéndose aterrazados de grandes superficies.
- No se admiten las cubiertas de placas de fibrocemento.
- No se admiten acabados en cubierta que utilicen materiales reflectantes o brillantes o colores de similares características.
- Se fragmentarán los paños de cubierto. Se proyectarán cubiertas donde se alternen los tramos planos e inclinados (de teja árabe tradicional). Los tramos de cubierta inclinada tendrán un vuelo mínimo de veinticinco (25) centímetros.
- El color de las fachadas será en tonos tierra claros y Las cubiertas serán de color tierra.
- No se admiten los dientes de sierra.
- Se realizará una pantalla de arbolado en todo el perímetro de la edificación que disminuya su impacto visual.

Los usos permitidos en el Suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 10 metros. La separación a los linderos con caminos públicos será como mínimo de 10 metros, excepto en el camino rural de 1er. nivel grafiado en el plano de clasificación de suelo en el que el retranqueo será de 15 metros, sin perjuicio de normas específicas más restrictivas, a tal efecto, se excluye expresamente la instalación de invernaderos que se rige por su propia normativa.

25 MAR. 2004

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

EL 15 MAR 2004

DALÍAS, 13 MAR 2004

EL SECRETARIO, (A) 21

Respecto a lo indicado en el párrafo anterior, excepcionalmente se podrán valorar situaciones de hecho anteriores a la aprobación de estas normas en procedimiento de legalización.

No se permitirá la construcción de sótanos (construcciones bajo rasante) en ninguno de los usos permitidos en suelo no urbanizable, salvo justificación de que tal construcción bajo rasante constituya requisito indispensable para el correcto funcionamiento del uso a implantar.

Los caminos rurales son aquéllas vías de tránsito que aparecen en el Suelo no urbanizable para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquellos que existen en la actualidad y se encuentran por lo tanto, grafiados en los planos catastrales. Las servidumbres que les afectan por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades.

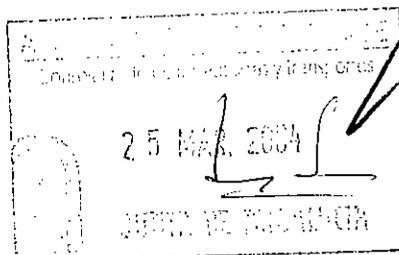
Para poder implantar las edificaciones asociadas a usos permitidos en cada subcategoría de suelo, se deberá cumplir con las superficies mínimas de finca que se establecen en función del tipo de edificación a implantar en cada una de las categorías.

En el caso de que se instalen carteles publicitarios, estos no podrán consistir en letreros luminosos, debiendo tener iluminación indirecta con luces cálidas, no admitiéndose ni luces blancas ni naranjas.

Lo dispuesto en puntos anteriores lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 de Julio de 2003

Dadas, 15 JUL. 2003 EL SECRETARIO



Declaración de legalización siguiente.

Estructura parcelaria, Parcelación y Segregación de Fincas en Suelo no urbanizable

A efectos del Suelo no urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Termino Municipal de Dalías a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación.

Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad. a la tramitación de la preceptiva licencia municipal, o a la declaración de su innecesariedad, por parte del Ayuntamiento.

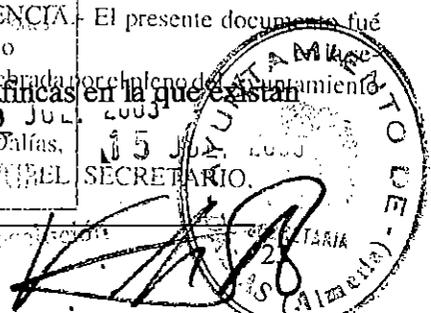
En Suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo a la definición que estas Normas establecen para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que las mismas establecen para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

En Suelo no urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas. Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente. Tal finalidad deberá hacerse constar expresamente en el correspondiente título de propiedad.

Con independencia de lo anterior, resultarán indivisibles todas las fincas vinculados a afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos. En la elevación a registro de la Declaración de Obra Nueva de dicha construcción, edificación o instalación deberá hacerse constar expresamente el carácter de indivisibilidad de la finca.

No podrá realizarse ningún tipo de parcelación rústica, en fincas en las que existan construcciones ilegales.

APROBACION DILIGENCIA
aprobado
15 JUL 2003
Dalías,
SECRETARIO.



Definición de nuevo asentamiento

Se definen como asentamiento el conjunto de edificaciones, instalaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras que se asientan en lugar del territorio y desarrolla en el su actividad.

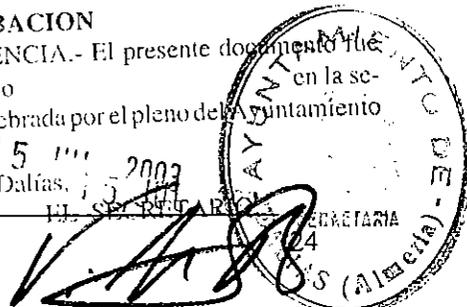
Se entiende que induce a la formación de un nuevo asentamiento cualquier acto de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de este suelo.

En base a las características del Término Municipal se considera que existen condiciones objetivas de posible formación de nuevo asentamiento cuando se presentan algunas o varias de las siguientes circunstancias:

- 1) Parcelación sistemática de los terrenos con fines ajenos a la agricultura, sea cual sea la existencia superficial de la parcela.
- 2) Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas y suburbanas.
- 3) Construcción o existencia de red de servicios ajenas al uso agrícola.
- 4) Construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.
- 5) Concentración de edificaciones, no respetando los condiciones fijadas en el presente título, no considerándose por consiguiente que exista posibilidad de formación de núcleo asentamiento cuando la edificación tenga consideración de aislada por que se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que se fijan en el presente Título. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agotará sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

Comunidad Autónoma de Canarias
 25 MAR 2004
 JUNTA DE GOBIERNO

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 MAR 2004
 Dadas en Dalías, a 15 MAR 2004
 EL SECRETARIO



- 6) No obstante lo anterior, se considerará que existe posibilidad de formación de asentamiento cuando en un determinado área circular de 5 Has. se localicen 4 construcciones o más destinadas a vivienda unifamiliar aislada o bien 3 construcciones o más en las que se desarrollen actividades declaradas como de utilidad o pública o interés social, o cuando las edificaciones se sitúan a una distancia entre ellas inferior a 150 metros.

Las presentes Normas Subsidiarias establecen medidas concretas para evitar la formación de núcleos de población a través de las normas en ellas contenidas, como las que regulan el régimen de parcelaciones y segregaciones, así como las que establecen los usos y construcciones admisibles.

Como medidas tendentes a la paralización de la formación de un nuevo asentamiento en el caso de que se presente alguno de los supuestos indicados anteriormente, no se admitirán nuevas construcciones o instalaciones en la zona, admitiéndose la división de fincas, siempre que quede inscrito en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal que la nueva finca no podrá admitirse una nueva construcción.

Para la aplicación del supuesto número 6 de presente apartado se considerará un círculo centrado en la finca en la que se pretende edificar o dividir.

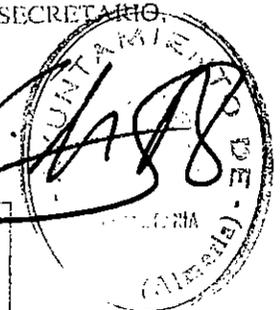
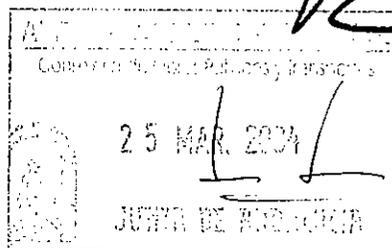
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dadas, 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO



De conformidad con la resolución adjunta.

APROBACION

FOLIO N°

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado

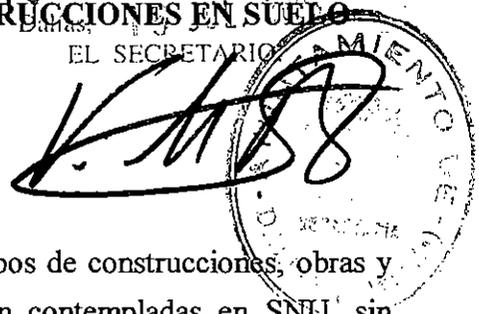
000253

sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL 2003

CAPÍTULO 3.- REGULACIÓN DE USOS Y CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

EL SECRETARIO



Definición

Se definen en el presente artículo los distintos tipos de construcciones, obras y actuaciones, así como sus condiciones de implantación contempladas en SNU, sin perjuicio de las limitaciones particulares que se establecen en cada categoría de suelo.

Movimientos de Tierras

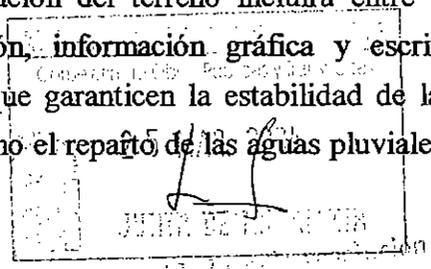
A efectos de aplicación de las presentes Normas, se entiende por movimiento de tierras, la actuación que con alteración de la configuración natural del terreno, tiene como fin la creación de plataformas sensiblemente planas (bancales), estabilizadas mediante la ejecución de taludes y/o terraplenes.

Los movimientos de tierra se permitirán exclusivamente en los suelos No Urbanizables de Carácter Natural (SNU/CN), no admitiéndose en terrenos con pendientes superiores al 10% medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel y de 100 m. de ancho.

Si el movimiento de tierras incluido en alguna de las zonas permitidas, afectase a barrancos o cursos fluviales ya sean perennes o estacionales, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.

Se habrá de estudiar la no afección al viario, acequias o cualquier infraestructura preexistente, debiendo de proceder a su reposición en caso de que esto resulte imposible.

Toda implantación que conlleve transformación del terreno incluirá entre la documentación a presentar ante la Administración, información gráfica y escrita suficiente, con descripción de taludes y sistemas que garanticen la estabilidad de las mismas, medidas de restauración paisajística así como el reparto de las aguas pluviales; todo ello suscrito por técnico competente.



Se tendrá en cuenta lo dispuesto en las Normas Generales para la Regulación de la Agricultura Intensiva contenidas en el presente título.

Cuando se realicen movimientos de tierra con formación de nuevos taludes se aportará representación de perfiles con las rasantes definitivas y justificación del cumplimiento de las limitaciones específicas para el tamaño de taludes, así como las medidas que demuestren la estabilidad de los mismos.

Independientemente, y sin perjuicio del trámite de licencia municipal, se tramitará Informe Ambiental, según las determinaciones de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, en las actuaciones para de más de 10 Ha de superficie.

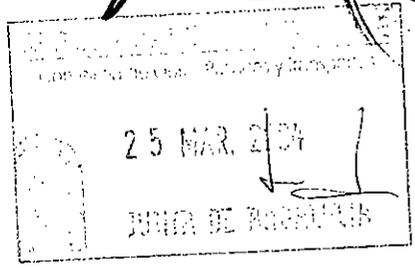
De acuerdo a lo establecido en el POT-PA se requerirá Estudio de Impacto Ambiental para aquellas roturaciones de tierras con pendientes comprendidas entre el 5% y el 10%.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL 2003

Dalias, 15 JUL 2003

EL SECRETARIO.-



De conformidad con la resolución adjunta.

Depósitos de Agua

Podrán construirse depósitos para provisión de agua de riego, de acuerdo con las condiciones que se establecen en las presentes normas y en todo caso con las normativas que le sean de aplicación en los suelos no urbanizables de carácter natural (SNU/CN).

En cuanto a su ubicación habrán de observarse las siguientes condiciones:

- a) Siempre se ubicarán en lugares de bajo impacto visual, debiendo quedar protegidos a la vista desde caminos y carreteras. Si el emplazamiento por cuestiones técnicas, no cumpliera con tal condición, se tomaran las medidas oportunas para dar cumplimiento a este requisito, como plantación de especies vegetales que impidan su visión, o cualquier otra que se estime conveniente en el trámite previo a la obtención de licencia.
- b) La altura máxima de estas construcciones será de 3 metros, contados desde la base. La construcción de estas estructuras necesitará reunir condiciones de seguridad, estanqueidad, solidez y estabilidad suficientes. Además tendrá resuelta la evacuación, incluso en el caso de rotura parcial o total con garantía de desviación de vertido a varias vertientes o de cualquier otra forma válida, justificando que los canales o barrancos de evacuación son suficientes respecto de la capacidad del depósito y no hay riesgo de causar daños graves a fincas, construcciones o propiedades inferiores.

Respecto de las actuaciones preparatorias para la construcción de estos depósitos se cumplirán las condiciones establecidas en esta norma para los movimientos de tierra y las referentes a proyectos y licencias igualmente.

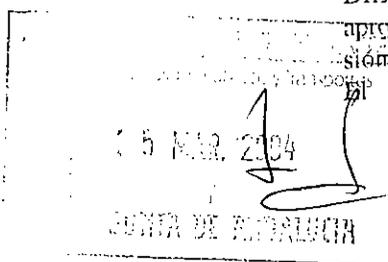
Se aplicarán a los taludes generados en su construcción las condiciones que se establezcan en la ordenanza respecto de la restauración paisajística.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento.

15 JUL. 2003

Dalías. 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO



De conformidad con la resolución...

FOLIO N°
000256

Casetas para Instalaciones

Son pequeñas construcciones que dan cobertura a las distintas instalaciones necesarias en el medio agrícola, tales como bombas de riego, contadores, programadores, etc.

Se autorizarán con la superficie mínima construida que necesiten y siempre que su instalación quede justificada por el uso de la parcela y aprobada, en su caso, por el correspondiente organismo o suministrador del servicio. En cualquier caso, serán inferiores a 5 m², debiendo quedar retranqueadas al menos 5 metros respecto a los linderos y pudiendo autorizarse tan solo para los suelos no urbanizables de carácter natural (SNU/CN).

En ausencia de otras normas y/o prescripciones técnicas, las casetas para instalaciones deberán formalizarse con calidad suficiente que garantice el correcto mantenimiento y estabilidad de la construcción, así como su adecuación estética con el entorno, prohibiéndose su ejecución con chapas u otros materiales de rápido deterioro. La altura quedará limitada a la necesaria por la instalación y nunca será superior a 2 metros.

Las casetas de instalaciones que presten servicio exclusivamente a particulares, deberán instalarse en el interior de la finca, no pudiendo ocupar el espacio público de caminos, cauces, ramblas, etc. Si por la naturaleza de la propia instalación, no fuera posible tal prescripción, se autorizará la ocupación del espacio público, siempre en la menor superficie posible, quedando sujeto a cuantas determinaciones y obligaciones se establezcan por esta ocupación y a la autorización del órgano competente.

En el supuesto, de que en una misma finca, además de implantarse esta tipología de construcción, existiera o se fuese a construir una caseta para aperos de labranza y servicios varios o un almacén agrícola, de los definidos en el presente título, cada uno de ellos habrá de desarrollarse en construcciones independientes.

AYUNTAMIENTO DE DALÍAS
Comité de Urbanismo y Planeación
25 MAR. 2004
JURADO DE URBANISMO

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalías, 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO

De conformidad con la resolución adjunta.

AYUNTAMIENTO DE DALÍAS
SECRETARIA
(Alm201a) - M

FOLIO N°
000257

Casetas para Aperos de Labranza y Servicios Varios

Pequeñas casetas para guarda y custodia de herramientas, aperos y otros enseres relacionados con la actividad agrícola de la parcela o finca en la que se implantan. Se incluyen en este apartado también las casetas necesarias para dar cumplimiento a la normativa de seguridad y Salud en el Trabajo (Ley de Prevención de Riesgos Laborales 31/1995) así como a los Reglamentos de aplicación complementaria.

Estas construcciones serán autorizables en los suelos denominados: Suelo No Urbanizable de Carácter Natural.

Para la autorización de tales casetas, será imprescindible que la finca en la que se pretende implantar la construcción esté en cultivo, debiendo justificarse este aspecto mediante la aportación de certificado técnico que así lo acredite.

La finca para la que se autorice esta construcción, deberá disponer de una superficie mayor o igual a 2.500 m2.

Estas construcciones deberán ser desmontables o portátiles o portátiles, similares a las casetas de obra o con estructuras fácilmente desmontables que deberán desmontarse en caso de abandono del cultivo.

La superficie máxima construida de estas construcciones será de 20 m2. la altura máxima será de 3 metros, medida desde el terreno al elemento mas saliente en cubierta.

Deberán formalizarse preferiblemente en color blanco y acabados exteriores de acuerdo con el entorno.

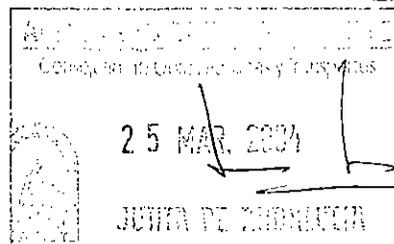
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalias, 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO



De conformidad con la resolución adjunta.

Se ubicarán en el interior de la finca cumpliendo con las siguientes separaciones mínimas a linderos:

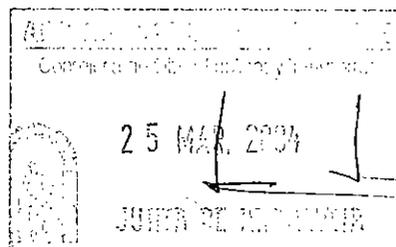
- a) Linderos medianeros: 5 metros
- b) Linderos con carreteras: Los establecidos por la legislación sectorial.
- c) Linderos con camino rural de 1er. nivel: 15 metros.
- d) Linderos con demás caminos públicos: 10 metros.

En el supuesto, de que en una misma finca, además de implantarse esta tipología de construcción, existiera o se fuese a construir una caseta para instalaciones o un almacén agrícola, de los definidos en el presente título, cada uno de ellos habrá de desarrollarse en construcciones independientes.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUN. 2003
Dadas, en 15 JUN. 2003

EL SECRETARIO



De conformidad con lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 1/2002

FOLIO N°
000259

Almacenes Agrícolas

Construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola de la propia finca, así como para albergar instalaciones o servicios complementarios para la explotación.

Estas construcciones serán autorizables en los suelos denominados: Suelo No Urbanizable de Carácter Natural.

La autorización de tales construcciones está condicionada a la puesta en cultivo de la finca, así como al cumplimiento de la superficie mínima de finca que habrá de ser de 10.000 m².

La superficie máxima edificada no será superior a 50 m², y la altura máxima de la edificación, medida hasta la cumbre, será de 4'5 metros.

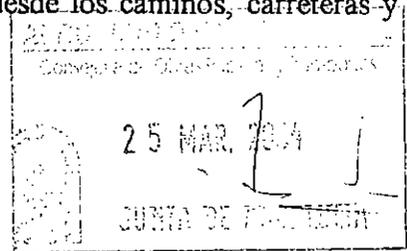
Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

Se ubicarán en el interior de la finca cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. Se localizarán obligatoriamente en los puntos de topografía más bajos de la finca, y si es posible evitando la visualización desde los caminos, carreteras y vías rurales.

2. La separación mínima a linderos será:

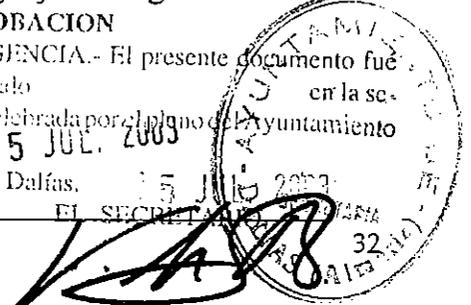
- a) 10 metros a linderos medianeros.
- b) La distancia establecida por la legislación sectorial a linderos con carreteras.
- c) 15 metros a linderos con caminos rural de 1er. nivel.
- d) 10 metros a linderos con demás caminos.
- e) 15 metros a linderos con camino de acceso, resolviéndose dentro de este retranqueo las maniobras de carga y descarga de mercancía necesaria.



APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL. 2003

Dalias, 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO



En el supuesto, de que en una misma finca, además de implantarse esta tipología de construcción, existiera o se fuese a construir una caseta para instalaciones o una caseta para aperos de labranza y servicios varios, de los definidos en el presente título, cada uno de ellos habrá de desarrollarse en construcciones independientes.

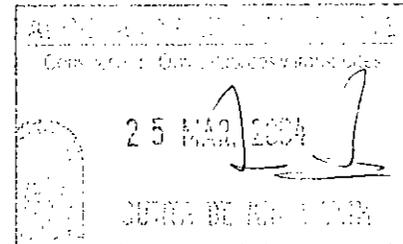
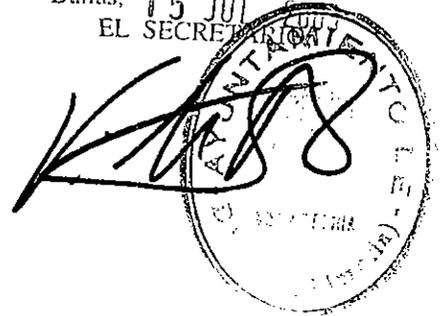
APROBACION

DILIGENCIA - El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 de Julio 2003

Dalias, 15 JUL

EL SECRETARIO



De conformidad con la legislación aplicable.

Invernaderos y viveros

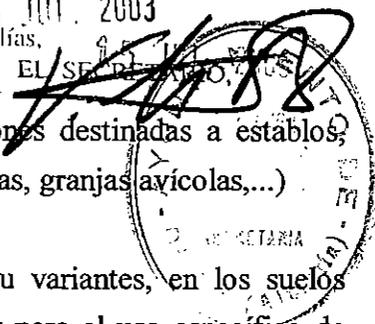
El uso agrícola bajo plástico invernadero sólo podrá implantarse en las categorías de suelo protegidas para este fin como es el suelo no urbanizable de carácter natural.

La regulación de este uso así como sus condiciones particulares de implantación serán las contenidas en las *Normas Generales para la Regulación de la Agricultura Intensiva* contenidas en el presente título.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUN. 2003
Dalias,



Instalaciones Ganaderas.

Se incluyen bajo esta denominación, las explotaciones destinadas a establos, residencias y criaderos de animales y peces (cuadras, vaquerías, granjas avícolas,...)

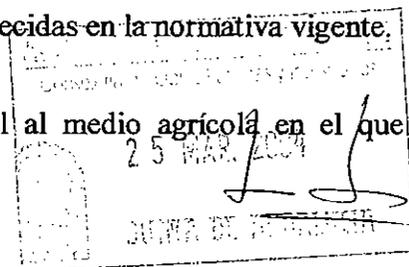
Estas construcciones serán autorizables, en todas su variantes, en los suelos denominados: Suelo No Urbanizable de Carácter Natural, y para el uso específico de apriscos o rediles tradicionales de la zona y asociados a explotaciones de ganadería extensiva, dentro de el espacio denominado Formación de Matorral de la Sierra de Gádor perteneciente a los Suelos No Urbanizable de Especial Protección Ambiental previstos en el POT-PA.

La superficie mínima de la finca será de 10.000 m2 y la ocupación de la construcción no podrá ser superior al 6% de la superficie de la finca.

Si la instalación se emplazase en el espacio Formación de Matorral de la Sierra de Gádor la superficie de esta no podrá ser superior al de 1m2 por cabeza de ganado, debiendo quedar justificado este aspecto en proyecto.

Estas construcciones deberán formalizarse de forma que guarden relación de proporcionalidad y funcionalidad con la explotación a que se destinen, debiendo acabarse con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

En todo caso, deberán dar respuesta formal al medio agrícola en el que se insertan.



Se ubicarán en el interior de la finca localizándose en los puntos de topografía más bajos, cumpliendo además con unas distancias mínimas de 10 metros a linderos medianeros, la establecida por la correspondiente legislación sectorial en linderos con carreteras y 20 metros a linderos con camino .

En el caso de explotaciones e instalaciones que puedan provocar molestias por olores, humos, etc., habrá de estudiarse la posición para evitar la propagación de estos olores y, en todo caso, no podrán localizarse a menos de 250 metros de otras construcciones ni a menos de 1000m de núcleos de población.

La altura máxima medida hasta la cumbrera será de 4' 5 metros, salvo que el uso específico de la explotación demandase una altura mayor, en cuyo caso habrá de ser debidamente justificado.

No obstante lo anterior, la implantación del uso agropecuario estará sometida a la legislación sectorial aplicable, y en todo caso, deberá contar con informe medioambiental favorable por parte del Ayuntamiento, el cual podrá poner condiciones concretas de implantación e incluso denegar la implantación por razones medioambientales o incompatibilidad con otros usos o recursos existentes.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003

Dalías, 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO

[Handwritten signature and circular official stamp]

[Rectangular official stamp dated 25 MAR. 2004]

[Faint text at the bottom of the stamp area]

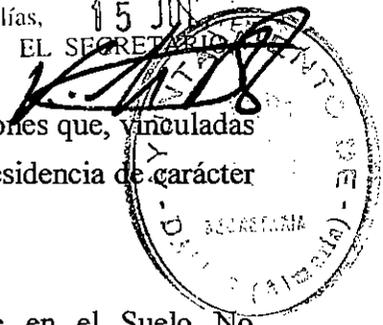
APROBACIÓN
DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el día 15 JUN 2004.

FOLIO N° 000263

Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación de la finca.

Dalías, 15 JUN 2004

EL SECRETARIO



Se define como vivienda unifamiliar aislada a las construcciones que, vinculadas a la actividad agrícola o ganadera, tienen un uso predominante de residencia de carácter permanente, temporal o estacionaria.

La construcción de nuevas viviendas rurales se admite en el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural.

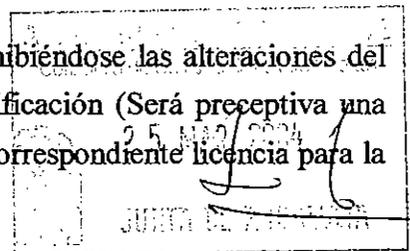
La autorización de la construcción de viviendas unifamiliares aisladas estará sujeta a la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en las presentes Normas Subsidiarias para las Actuaciones de Interés Públicos en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Habrà de acreditarse la vinculación de la vivienda a un destino asociado a la explotación de la finca.

La superficie máxima ocupada por la planta baja de la construcción no podrá ser superior al 1% de la superficie de la finca, pudiendo edificarse sobre esta una segunda planta que no supere el 30 % de la ocupación respecto de la planta baja.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente, debiendo tenerse en cuenta, tanto en las nuevas construcciones como en las rehabilitaciones de existentes lo siguiente:

- Fragmentación de la volumetría proyectada.
- Acabado de la fachada en mortero.
- No se admiten aplacados de mármol, balastradas o materiales cerámicos, permitiéndose exclusivamente los recercados zócalos y cornisas de piedras naturales o similares.
- No se admiten semisótanos aunque sí sótanos.
- La adaptación topográfica es obligatoria, prohibiéndose las alteraciones del terreno natural para la implantación de la edificación (Será preceptiva una fotografía del terreno para la obtención de la correspondiente licencia para la construcción).

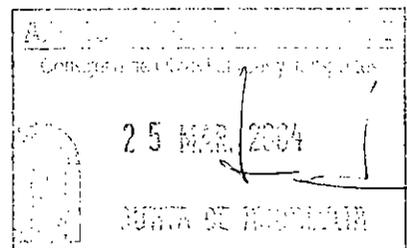


- En caso de que la cubierta de la construcción sea inclinada no podrá tener una pendiente superior al 20 % ni salvar en un solo paño más de 1,50 metros de altura.
- Los colores de las fachadas será de color blanco o tierra.
- En los vallados de propiedad la altura máxima de la obra de fábrica será de 1,20 metros a partir de esa altura se prohíben las celosías tratándose con elementos vegetales.

Se ubicarán en el interior de la finca cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. Se localizarán si es posible evitando la visualización desde los caminos, carreteras y vías rurales.
2. La separación mínima a linderos será de 10 metros.

**APROBACION
DILIGENCIA.**- El presente documento fué
aprobado en la se-
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 de Julio 2003
Dalias,
EL SECRETARIO



De conformidad con la resolución
admitida.

Construcciones e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.

1.- Definición.

Se consideran como tales aquellas actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan el régimen de Suelo No Urbanizable.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos, no induciendo a la formación de nuevos asentamientos.

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 promotor de la actuación estará obligado al pago de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable con una cuantía, que podrá establecer el Ayuntamiento mediante la correspondiente ordenanza, y cuyo valor puede ser de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

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.

AYUNTAMIENTO DE DALÍAS
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO
 25 JUL 2003
 JUAN DE AGUIRRE

De conformidad con la resolución
admitida.

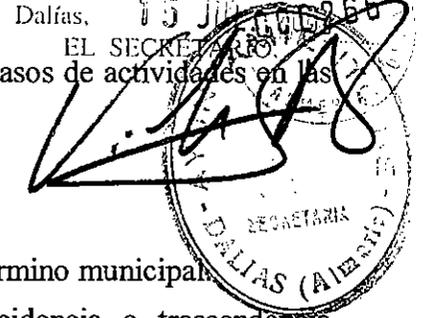
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el **15 JUL. 2003**

Dalías, **15 JUL 2003**
EL SECRETARIO MUNICIPAL

Handwritten signature: *[Signature]*
 Official stamp: AYUNTAMIENTO DE DALÍAS, SECRETARÍA MUNICIPAL

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 III 2009



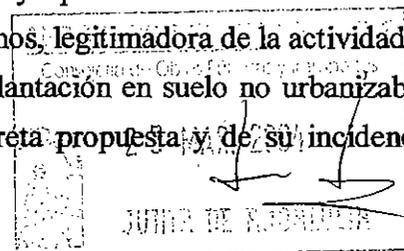
Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- 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 Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) Cuando comprendan una superficie superior a 50 Hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

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:
 - a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
 - b) Características socioeconómicas de la actividad.
 - c) 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.
 - d) 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:
 - a) Utilidad pública o interés social de su objeto.
 - b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
 - c) 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.

- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo a lo establecido anteriormente.
- c) 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.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

El Plan Especial o Proyecto de Actuación habrá de contener los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los apartados anteriores.

La aprobación del Proyecto de Actuación se efectuará de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 de la LA-7/02.

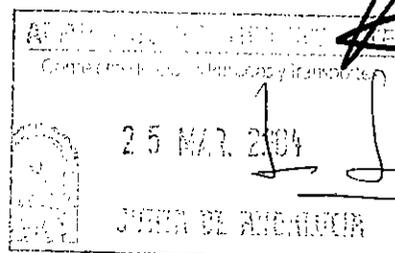
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalías, 15 JUL. 2003

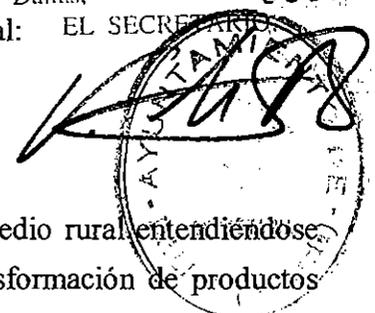
EL SECRETARIO



De conformidad con la resolución nº 1/04

2. Usos considerados de Utilidad Pública e Interés Social:

EL SECRETARIO



1. *Uso Agroindustrial*

Se incluyen en este *uso* las industrias vinculadas al medio rural entendiéndose que son aquellas que se destinan a la manipulación y/o transformación de productos obtenidos de actividades primarias del medio rural (agrícolas, ganaderas forestales). En ningún caso se considerarán bajo este concepto aquellas industrias que puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables calificados a tales efectos.

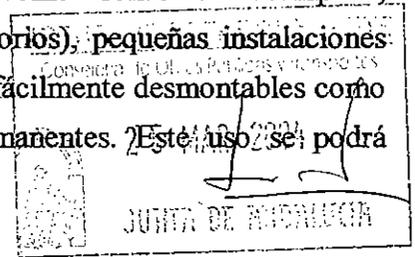
Este uso se contempla de manera exclusiva en la categoría de los Suelos No Urbanizable de Carácter Natural, debiendo localizarse junto a una carretera, no admitiéndose junto a camino.

2. *Usos turísticos y recreativos.*

Entendiendo por tales los que relacionados con el medio en el que se pretenden ubicar se justifique su implantación.

En caso de que el uso sea el de alojamiento rural, no incluirá el uso de vivienda excepto en la modalidad de vivienda-guardería habiendo de demostrarse que la misma es necesaria para el cuidado de las instalaciones. En todo caso la condición de alojamiento turístico la otorgará la inscripción del establecimiento en el Registro de Establecimientos Turísticos de Andalucía, que habrá de acreditarse con anterioridad a la concesión de la licencia municipal. Este uso preferentemente se implantará en edificaciones existentes que respeten las determinaciones de carácter general de estas normas y ubicadas en las categorías de suelo en las que son admisibles los usos turísticos y recreativos.

Areas Recreativas: Los usos de áreas recreativas o parques rurales se refieren a zonas destinadas al disfrute de la naturaleza. En ellas sólo se podrán realizar actuaciones, que no conlleven edificaciones, tales como zonas de acampada, adecuaciones naturísticas (senderos, miradores, observatorios), pequeñas instalaciones deportivas ligadas al ocio de la población e instalaciones fácilmente desmontables como mesas, bancos e instalaciones de restauración no permanentes. Este uso se podrá



FOLIO N° 00269

implantar en todas las categorías de suelo siempre que la normativa sectorial de aplicación así lo permita.

Estos usos son admisibles con carácter general en los Suelos No Urbanizable de Carácter Natural, y con las condiciones particulares de cada uno de los suelos protegidos.

3. Usos extractivos

Será imprescindible informe del órgano competente, de acuerdo con la legislación vigente, y en todo caso informe medioambiental municipal. Sólo será admisible en los Suelos No Urbanizables de Carácter Natural.

4. Usos dotacionales

Incluyéndose dentro de este tipo los relacionados con usos culturales, didácticos, científicos, asistenciales, sanitarios, deportivos, etc., pudiendo ser públicos o privados. Entre ellos se incluirían aulas de naturaleza, escuelas-taller, casas de oficios, granjas-escuela, centros sanitarios y asistenciales especiales cuya funcionalidad pueda estar vinculada al medio rural, instalaciones deportivas.. etc.

Estos usos son admisibles con carácter general en los Suelos No Urbanizable de Carácter Natural, y con las condiciones particulares de cada uno de los espacios protegidos.

Este uso se podrá implantar en todas las categorías de suelo siempre que la normativa sectorial de aplicación así lo permita.

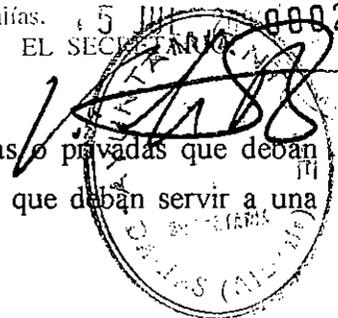
APROBACION
DILIGENCIA. El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003

APROBACION
Comisión de Obras Públicas y Transportes
25 MAR. 2004
JUNTA DE AYUNTAMIENTO

SECRETARIA
MAYORALDIA
AYUNTAMIENTO DE DELINS (Almería)

5. Usos de infraestructuras.

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o que deban servir a una instalación o construcción de utilidad pública o interés social.



Podrán Implantarse en cualquier categoría de suelo, de acuerdo a las condiciones particulares, recogidas en este Título, para cada uno de los espacios, debiendo atender en todo caso a la legislación sectorial aplicable.

6. Construcciones e Instalaciones vinculadas al servicio de las Obras Públicas

Se consideran entre estas instalaciones las áreas de descanso las áreas y estaciones de servicio que vengán contemplados en el proyecto de la obra pública que se traten puestos de socorro etc,...

Las condiciones de edificación para estos usos vinculadas siempre a la infraestructura pública serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso, debiendo no obstante observarse las determinaciones de carácter general establecidos en el presente Título, así como las de la normativa sectorial aplicable.

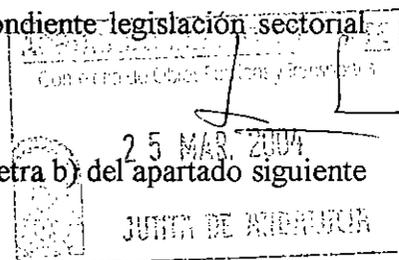
Estos usos podrán implantarse en los Suelos No Urbanizables de Carácter Natural.

3. Condiciones de edificación e implantación

1. Condiciones para los usos de infraestructura

Las condiciones de edificación para estos usos serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso debiendo no obstante observarse lo establecido en estas Normas Subsidiarias y en la correspondiente legislación sectorial aplicable.

En todo caso se tendrá en cuenta lo dispuesto en la letra b) del apartado siguiente
3. Condiciones para el resto de usos.



2. Condiciones para los usos agroindustriales

El terreno vinculado al proyecto tendrá una superficie mínima igual a 10.000 m², en el caso de que se prevean construcciones estas no podrán ocupar una superficie superior al 20 % de la finca.

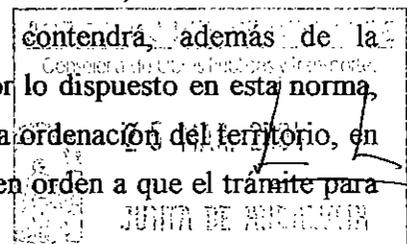
La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 10 metros. La separación a los linderos con caminos públicos será como mínimo de 10 metros, excepto en el camino rural de 1er. nivel grafiado en el plano de clasificación de suelo en el que el retranqueo será de 15 metros, sin perjuicio de normas específicas más restrictivas, a tal efecto, se excluye expresamente la instalación de invernaderos que se rige por su propia normativa.

Respecto a lo indicado en el párrafo anterior, excepcionalmente se podrán valorar situaciones de hecho anteriores a la aprobación de estas normas en procedimiento de legalización.

Además la implantación de este uso deberá cumplir todas las condiciones establecidas en el siguiente apartado y que no se opongan a lo indicado en este.

3. Condiciones para el resto de usos

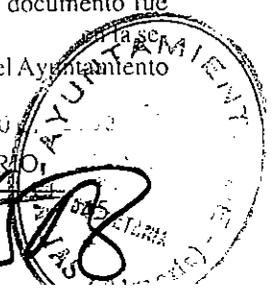
- a) Se redactarán y tramitarán obligatoriamente planes especiales cuando, a juicio del Ayuntamiento, se pretenda implantar actuaciones que sean de gran entidad o puedan suponer un cambio sustancial del territorio.
- b) Asimismo, cuando la actuación esté caracterizada como Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de acuerdo a lo dispuesto en el Arto 30 y Anexo n de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberá tramitarse obligatoriamente un plan especial el cual contendrá, además de la documentación exigible por la legislación o por lo dispuesto en esta norma, la valoración de las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el art 31 de la citada Ley, en orden a que el trámite para



su aprobación o autorización, respectivamente, conlleve la emisión del informe a que se refiere el antedicho artº 30 de la misma Ley.

- c) Los proyectos o planes especiales, en su caso, incluirán un programa de ejecución, un estudio del impacto sobre la red de transporte y sobre la red de infraestructuras básicas y un estudio de su viabilidad económica. También incluirán un análisis de su viabilidad ambiental, excepto cuando las actuaciones estén sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de Informe Ambiental de acuerdo a la legislación vigente.
- d) El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la finca vinculada a la actuación.
- e) Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertidos sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la finca vinculada a la actuación.
- f) El terreno vinculado al proyecto tendrá una superficie mínima igual a 10.000 m2, en el caso de que se prevean construcciones estas no podrán ocupar una superficie superior al 10 % de la finca, y habrán de disponerse con una separación mínima a linderos de 20,00 metros. No habrá de cumplirse lo especificado en este párrafo, en cuanto a parcela mínima y ocupación, en los siguientes casos:
 - 1. En proyectos y actuaciones que sean promovidos por las administraciones públicas, organismos públicos y organismos privados que desarrollen actividades sin ánimo de lucro el Ayuntamiento podrá modificar dichas condiciones para adaptarse a las necesidades reales del proyecto.
 - 2. Cuando la implantación de este tipo de construcciones e instalaciones se realice rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales rurales tampoco se exigirán dichas condiciones sino que las construcciones se adaptarán a las necesidades del nuevo uso, y siempre que la ampliación necesaria no supere el 50 % de la existente.

APROBACION
 DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado
 en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
 El 15 JUL. 2003
 Dadas, a 15 de JULIO de 2003
 EL SECRETARIO



- g) En el caso de alojamientos hoteleros o turísticos que precisen la ejecución de diversas unidades de alojamiento y estén promovidos por entidades privadas se impondrá en la licencia la condición indivisible de la finca vinculada al proyecto quedando prohibida cualquier segregación o división de la misma con o sin edificación salvo que el uso autorizado se extinga y así se demuestre de forma inequívoca. Tal condición se establecerá en la licencia para su inscripción en el registro de la propiedad.
- h) En todo caso no se autorizarán las actuaciones que, por su entidad y a juicio del Ayuntamiento, puedan suponer la transformación de hecho del carácter rural del ámbito vinculado a la actuación otorgándole características propias del medio urbano.
- i) De acuerdo a lo establecido en el artº 27.3 del Reglamento de Planeamiento se podrán imponer para determinados usos y actividades obligaciones tendentes a evitar la degradación del medio ambiente y/o el de potenciar su mejora y regeneración. Entre dichas obligaciones podrán establecerse las siguientes: reforestación de la totalidad o parte de la finca vinculada al proyecto, recuperación de la vegetación de riberas, en su caso, actuaciones de mejora y restauración paisajística, etc.
- j) Las actuaciones que comporten dichas obligaciones serán ejecutadas directamente por parte de los promotores del uso o actividad que se autorice para lo cual se podrán exigir las garantías que se consideren necesarias previamente al otorgamiento de la licencia correspondiente. El importe de dichas garantías será fijado por el Ayuntamiento.
- k) Para aquellos usos que se encuentren regulados por normativas o legislaciones sectoriales en las que se establezcan determinaciones de contenido urbanístico (campamentos de turismo, alojamientos en casas rurales, etc.) se aplicarán, en su caso, las condiciones de edificación establecidas en las mismas, atendiendo de manera concreta las determinaciones del Decreto 20/2002 de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como a las condiciones establecidas en la presente normativa de PGOU respecto a todo lo no regulado por aquellas.

25 MAR 2004
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 19.5 JUL. 2003

Dalías,

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO

FOLIO Nº
000274

Regulación de Construcciones y Usos existentes en SNU

Los edificios existentes en Suelo No Urbanizable, que se adecuen a las Determinaciones de Carácter General de estas Normas y no sean contrarias a las protecciones definidas en las mismas, podrán mantenerse y conservarse, pudiendo ser rehabilitados con las alturas que tengan y destinarse a los usos previstos en estas normas dependiendo de la categoría de suelo en la que se emplazan.

Así mismo, podrán destinarse a los usos definidos en la Ley Andaluza de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo. -Decreto 20/2002, de 29 de enero- pudiendo en este caso llevar a cabo las obras de reforma y ampliación necesarias para atender a los requisitos fijados en dicho Decreto. En todo caso será preceptivo con carácter previo a la concesión de licencia municipal la inscripción en el Registro de Establecimientos Turísticos de Andalucía de acuerdo con el citado Decreto, así como el cumplimiento de las determinaciones establecidas para las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social.

Para los usos implantados en SNU que no pueden ser legalizados con las condiciones establecidas en las presentes Normas, y que son contrarios a los principios de protección de las mismas, por incompatibilidad manifiesta con dichas protecciones, se deberán adecuar a los usos regulados en esta normativa o a los contemplados por Utilidad Publica o Interés Social.

APROBACION

DILIGENCIA - El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalias, 5 JUL. 2003

EL SECRETARIO

De... adjuntos.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES EN CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

1.- Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica. (SNU.LE)

1.a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Arqueológico. (SNU/LE/A)

Estos suelos se clasifican para protección de los yacimientos arqueológicos existentes en el término.

Deberá redactarse un Plan Especial de Protección de estos elementos.

Solamente se permitirán las actuaciones encaminadas a la recuperación y puesta en valor de los yacimientos arqueológicos que en ellos se incluyen, requiriéndose en todo caso informe favorable del órgano competente en la materia.

Las actuaciones que se desarrollen de acuerdo con lo anterior, incluidas instalaciones, llevarán implícita la Utilidad Pública o Interés Social, aunque esto no eximirá de cuantos trámites sean necesarios en función de las actuaciones a desarrollar.

1.b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público. (SNU/LE/DP):

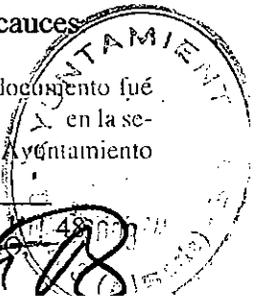
1.b)i) *Dominio Público Hidráulico.*

Estos suelos se delimitan para protección de Cauces Riberas y Márgenes.

Se entiende por riberas, las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas y, por márgenes, los terrenos que lindan con los cauces

25 MAR. 2004
JUNTA DE ANDALUZ

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
EL 15 JUL. 2004



De conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Urbanización de Andújar.

J. SECRETARÍA DE URBANISMO

Las márgenes quedan sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público, en la que no se podrá intervenir, ni para realizar movimientos de tierras, sin obtener la autorización pertinente del Organismo de Cuenca; y una zona de Policía de 100 metros de anchura a partir del cauce para protección del dominio público hidráulico, cuya ocupación, usos y actividades en ella permitidas, se regulan por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

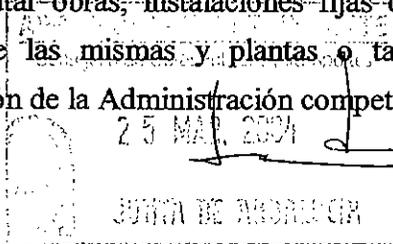
1.b)ii) *Dominio Público de la Red Viaria. Se definen las siguientes zonas de acuerdo con lo establecido en la Ley de Carreteras (art. 20 a 25).*

- a) Zona de Dominio Público: definida como el terreno ocupado por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, para autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros para carreteras ordinarias. En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización de la Administración competente.
- b) Zona de Servidumbre: constituida por dos franjas a ambos lados de la calzada delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas autovías y vías rápidas y de 8 metros en vías ordinarias.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vías y en cualquier caso será preceptiva la autorización previa de la Administración competente.

- c) Zona de afección, consiste en dos franjas delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de vías.

Para ejecutar obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantas o talar árboles, se exigirá la previa autorización de la Administración competente.



APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado

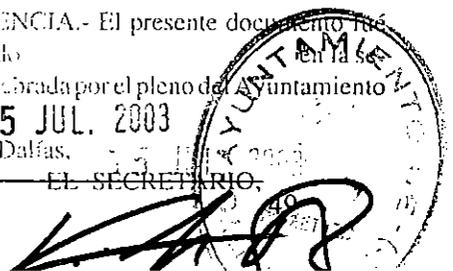
en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalias,

EL SECRETARIO.

De conformidad con la resolución adjunta.



Además de estas zonas de protección, se define la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta línea se define a 50 metros para autopistas, autovías y vías rápidas, y 25 metros para carreteras ordinarias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima. En las variantes o carreteras de circunvalación construidas para eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite se situará a 50 metros.

Para los caminos públicos se definen las siguientes zonas:

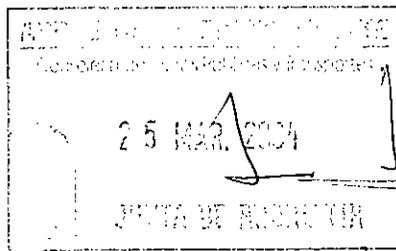
- a) Zona de Dominio Público: definida como el terreno ocupado por los caminos y sus elementos funcionales. En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del Ayuntamiento.
- b) Zona de Servidumbre:: Consiste en dos franjas delimitadas interiormente por la arista exterior de la explanación del viario y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros para el viario rural de 1er. nivel y de 2 metros para el resto. En esta zona no se podrá implantar ninguna edificación permanente ni los muertos de los invernaderos.
- c) Zona de No edificación: Consiste en dos franjas delimitadas interiormente por la arista exterior de la explanación del viario y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 15 metros, para el viario rural de 1er. nivel, y a una distancia variable en el resto de los caminos públicos, cuyo valor será función del tipo de edificación que se pretenda implantar de acuerdo a lo que recogido en el presente título en las condiciones específicas de implantación de los diversos usos. En esta zona no se podrá localizar ninguna edificación.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003
Dalias,

EL SECRETARIO



1.b)iii) Dominio Público Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias existentes en el Término quedarán sujetas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

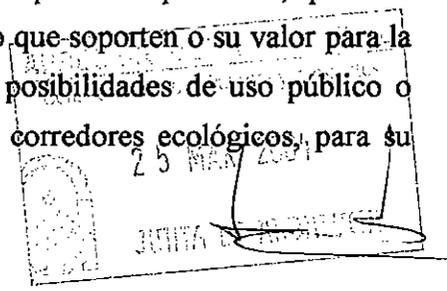
El uso previsto para estos terrenos será el tránsito ganadero considerándose compatibles los siguientes:

- a) Todos los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.
- b) Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.
- c) En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
- d) Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, se podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando exentos de dicha autorización los titulares de las explotaciones colindantes con la vía pecuaria así como los trabajadores de las mismas. En cualquier caso, se mantendrá la prohibición de circular con vehículos motorizados en el momento de transitar el ganado y en aquellas vías pecuarias que estén calificadas como de especial importancia, por sus características propias, como el uso ganadero que soporten o su valor para la ordenación del territorio, así como por sus posibilidades de uso público o porque alcancen un importante valor como corredores ecológicos, para su tutela, protección y fomento.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento de Almería el día 15 JUL. 2003

Dalías, 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO



Dafías, 15 JUL
 EL SECRETARIO

De igual forma se considerarán usos complementarios:

- a) Todos aquellos usos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero, así como la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, respetando el uso público, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.
- b) Cuando el desarrollo de usos definidos en el apartado anterior sea consecuencia de una actividad colectiva y organizada, requerirá la previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. Dicha autorización deberá solicitarse con una antelación mínima de quince días al desarrollo de la actividad, debiendo contener indicación expresa de si la actividad conlleva la necesidad de la instalación de equipamientos, en cuyo caso deberá aportarse junto a la solicitud información sobre la localización y características de los mismos.

Cuando la actividad conlleve la instalación de equipamiento, con carácter previo a dictar resolución, por la Delegación Provincial se requerirá al Ayuntamiento correspondiente para que en el plazo de 10 días emita informe al respecto. La resolución de autorización deberá incluir, en su caso, las medidas de cautela necesarias sobre la instalación de dichos equipamientos para garantizar la integridad de la vía pecuaria, entre las que se podrá contemplar el establecimiento de una fianza y/o aseguramiento. En todo caso, dichos equipamientos deberán ser desmontables.

- c) Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.
- d) El régimen previsto en el apartado b anterior no será de aplicación a la instalación de equipamientos destinados al fomento del uso público de las vías pecuarias.

15 MAR 2004
 DELEGACION PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE

1.c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Riesgos de Inundación.
(SNU/LE/RI):

Con carácter general en esta zonas son incompatibles las instalaciones o actividades singulares cuya destrucción o alteración pueda suponer un riesgo. Entre estas actividades se encuentran las instalaciones de almacenaje o tratamiento de residuos, las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Dentro de este espacio se diferencian dos zonas:

Zona de prohibición: Se corresponden con zonas inundables hasta un período de retorno de 50 años. En esta zona serán incompatibles los usos residenciales, industriales, los equipamientos básicos y las instalaciones de acampada.

Zona de restricción: Se corresponden con zonas inundables entre períodos de retorno de 50-100 en las que serán incompatibles la industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros resultará incompatible las edificaciones instalaciones de cualquier carácter ya sean, temporales o permanente.

Para la autorización de algún uso en estas zonas será preceptivo aportar un estudio Hidrológico e Hidráulico diferenciando las dos zonas definidas anteriores, así como el informe favorable del órgano competente.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 de Julio de 2003
Dalfos, 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO

25 MAR. 2004
JUNTA DE APROBACION

000281

2.- Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (SNU/P)

2.a) Suelos No Urbanizables de Especial Protección previstos en el POT-PA (SNU/P/PT).

2.a)i) Suelos No Urbanizables de Especial Protección Ambiental.

Cumbres de la Sierra de Gádor

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003
Dalias, 15 JUL. 2003

Los usos característicos de esta zona será:

- Los aprovechamientos tradicionales existentes.
- Los usos naturalísticos y recreativos extensivos que no requieran la ejecución de instalaciones fijas.

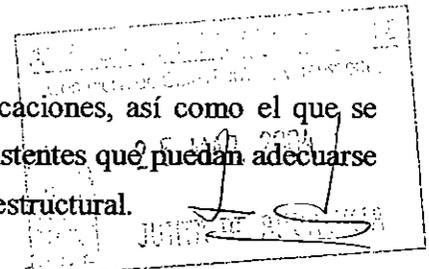


Quedan expresamente prohibidos dentro de estos espacios:

- Los cultivos intensivos.
- Cualquier edificación.
- Las actividades extractivas y movimientos de tierras.
- Apertura de nuevos caminos.
- Las obras de infraestructuras lineales, excepto las de telecomunicaciones, transporte de energía eléctrica y localización de aerogeneradores.
- Los usos y/actividades que impliquen una transformación o eliminación de la cubierta vegetal, excepto los asociados a las infraestructuras autorizadas en el párrafo anterior.

Son usos compatibles dentro de este espacio:

- El pasto de ganado.
- La caza.
- Turístico que no requiera instalaciones y edificaciones, así como el que se desarrolle en instalaciones o construcciones existentes que puedan adecuarse a este uso sin requerir reforma o rehabilitación estructural.



De conformidad con la resolución adjunta

Cuencas de Captación endorreica:

Se procederá a la redacción de un Plan Especial de Protección de las lagunas, así como de la zona circundante hasta 500 metros a partir de la línea de máxima inundación de las lagunas en los años medios.

Estos espacios estarán sujetos a lo establecido en la Ley de Aguas.

Los usos característicos de estos espacios son:

- Abrevadero de ganado.
- Actividades didácticas y recreativas que no comporten ningún tipo de instalaciones.

Son usos prohibidos:

- Los aprovechamientos agrícolas.
- La roturación o modificación de la cuenca de captación.
- Las adecuaciones y construcciones de cualquier tipo.
- Las labores o instalaciones que tengan por objeto su desecación o limitar el poder de captación de las aguas de lluvia.
- El vertido directo o indirecto de residuos de cualquier naturaleza.
- La caza o recolección de especies animales y vegetales.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 Julio 2003

Dafías,

EL SECRETARIO



000283

Formaciones Arboladas de interés:

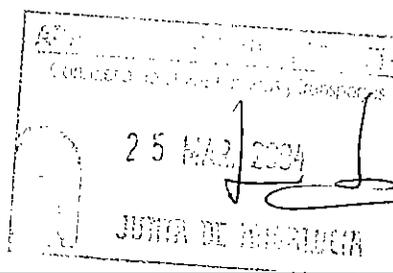
Los usos característicos de estos espacios son:

- Los usos forestales, entendidos como tal todos los usos admitidos anteriormente para los Suelos Especialmente Protegidos de carácter forestal.
- Todos los aprovechamientos primarios tradicionales compatibles con la conservación de la cubierta forestal.
- Las actividades turísticas y didácticas.
- Las actividades recreativas.

Se consideran prohibidos en estos espacios:

- Las construcciones de cualquier naturaleza excepto las relacionadas con las actividades primarios o que se prevean en el marco de un plan de uso público.
- Los cultivos intensivos.
- Los movimientos de tierras y actividades extractivas.
- Las actividades económicas distintas de las derivadas del aprovechamiento forestal del que sean susceptibles las masas arboladas.
- Las actuaciones infraestructurales excepto las relacionadas con las telecomunicaciones, transporte de energía eléctrica o las conducciones y obras de carácter hidrológico, las cuales se justificaran, en cualquier caso, mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativa y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

Se considera compatible en este espacio la adecuación de edificaciones existentes para el desarrollo de actividades turísticas o didácticas siempre que ello no requiera obras de reforma o rehabilitación estructural.



APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento de Dalías, el 15 JUL. 2003.
Dalías, 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO

Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor:

Son usos admitidos en estos espacios:

- Los usos forestales, entendidos como tal todos los usos admitidos para el espacio Monte Público.
- Los aprovechamientos tradicionales existentes.
- Las actividades naturísticas y de investigación.
- Las actividades recreativas en instalaciones específicas.
- Los usos y actividades turísticos que no precisen instalaciones para su desarrollo.
- La caza en sus distintas modalidades legales.

Son usos prohibidos en estos espacios:

- Los cultivos intensivos.
- La edificación residencial aislada de nueva planta.
- La ejecución de nuevas construcciones excepto aquellas que resulten compatibles en dicho espacio.
- Las obras de infraestructura, excepto aquellas estrictamente necesarias la cuales se justificarán, en cualquier caso, mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

Son usos compatibles en estos espacios:

- Apriscos o rediles para resguardar de la interperie a los rebaños ganaderos característicos del lugar (ovino o caprino) que pacen en la sierra.
- La adecuación de construcciones existentes para usos turístico o asociado a la caza que no requieran obras de reforma o rehabilitación estructural.

AS
 25 MAR 2004
 JUNTA DE GOBIERNO

APROBACION
 DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
 El 15 JUN 2003
 Dalfas,
 EL SECRETARIO

[Handwritten signature]
 57

Tal y como se ha señalado anteriormente dentro de estos espacios se localiza el Monte Público Coto de Gádor, las fincas consorciadas Villa Pilar y Grifo, así como terrenos con carácter forestal, estando todos ellos sometidos al régimen establecido en la Ley 2/1.992, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía y al Reglamento Forestal de Andalucía, aprobado por Decreto 208/1.997, de 9 de Septiembre.

En las zonas citadas anteriormente el uso característico será el forestal, entendiéndose como tal toda utilización de los recursos del monte, incluyendo:

- Maderas y leñas.
- Corchos.
- Frutos.
- Resina.
- Pastas.
- Fauna cinegética y piscícola continental.
- Plantas aromáticas y medicinales.
- Setas u hongos.
- Los demás productos de los terrenos forestales.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 9 de Mayo de 2009

Dalias, 15 de Mayo de 2009

EL SECRETARIO

Se consideran como usos compatibles dentro de estos terrenos de acuerdo a lo indicado la legislación forestal los siguientes:

- Parques forestales: Constituidos por espacios forestales de extensión suficiente para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras necesarias para tal fin.
- Adecuaciones recreativas: Destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.
- Zonas de acampada: En las que se autoriza con carácter general, o previos los requisitos que señale la Consejería de Medio Ambiente, la instalación de tiendas de campaña por breves períodos de tiempo y que pueden dotarse de instalaciones mínimas en cuanto a servicios higiénicos, suministro de agua y otros similares.

- Aulas de la naturaleza: Destinados a fines esencialmente educativos y compuestas por las instalaciones precisas para albergar los usos propuestos y los servicios anexos, incluida, en su caso, la guardería correspondiente:
- Senderos: Para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a paco como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.

Se admitirá la implantación de antenas de Telefonía, repetidores y en general antenas para telecomunicaciones, así como elementos de generación de energía por procedimientos alternativos, tales como molinos o placas solares. En todo caso estas implantaciones estarán sujetas a lo que determine un preceptivo Estudio de Impacto Ambiental, así como a las disposiciones de la legislación vigente de aplicación.

Cualquier instrumento de planificación que afecte, de alguna manera, a los recursos o terrenos forestales, así como los cambios de uso de los terrenos forestales deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en la Ley Forestal de Andalucía y será sometido al dictamen de la Administración Forestal, sin perjuicio de las restantes autorizaciones o licencias requeridas.

APLICACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUN. 2003

Dadas, 15 JUN. 2003
EL SECRETARIO,

25 MAR. 2004
JUNTA DE ALAMEDA

Documento adjunto

APROBACION 000287
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003

Dalías, 15 JUL. 2003

2.a)ii) Suelos No Urbanizable de Especial Protección por sus Valores Naturales y ecológicos. (SNU/P/PT/VN).



Parque de Celín

Se deberá realizar un Plan de Ordenación del Parque, un Plan Rector de Uso y Gestión así como un Plan de Desarrollo, entre tanto no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las de tipo provisional que sean necesarias para su conservación, admitiéndose aquellas instalaciones estrictamente necesarias para el desarrollo de la actividad recreativa.

Los Planes de Ordenación habrán de tener en cuenta los siguientes criterios:

Se asegurará el carácter natural y rural del espacio.

Se podrán acoger actividades de ocio y esparcimiento de carácter intensivo apoyadas en el medio natural con instalaciones específicas.

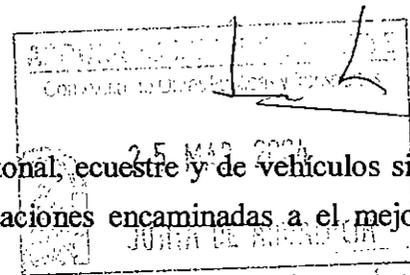
Sólo se autorizarán uso o instalaciones de uso público.

Dispondrán de mobiliario específico de uso público adaptado a las condiciones naturales del área, así como depósitos para recogida de basura, aseos públicos y zonas de aparcamiento de vehículo.

Se autorizarán las instalaciones no permanentes destinadas a la venta de bebidas y comidas, así como instalaciones deportivas que no comporten graderías ni edificación permanente.

Itinerario Ecológico Dalías-Celín.

El uso de este espacio será el del tránsito peatonal, ecuestre y de vehículos sin motor, admitiéndose aquellas construcciones e instalaciones encaminadas a el mejor desarrollo de dichas actividades.



De conformidad con la resolución
página.

000288

2. a) iii) Suelos No Urbanizables de Especial Protección por sus valores paisajísticos (SNU/P/PT/VP).

Habrà de realizarse un Plan Especial de Ordenaci3n y Adecuaci3n de estos espacios, abarcando una zona de protecci3n perimetral de 500 metros en torno al mirador.

En tanto no se redacte el Plan Especial de Ordenaci3n los usos para estos espacios seràn los definidos para el espacio Monte Pùblico, no admitiéndose usos ni actividades que entorpezcan las vistas.

2. b) Suelos no Urbanizable de Especial Protecci3n por sus Valores Rurales. (SNU/P/NS/VR): PerÌmetro de Protecci3n del Manantial.

Dentro del espacio delimitado por el perÌmetro de protecci3n grafiado en el plano de Clasificaci3n del Suelo serà de aplicaci3n ademàs de las distintas condiciones relativas a los espacios de suelo no urbanizable en los que se localizan los terrenos las especÌficas que se detallan a continuaci3n.

En este perÌmetro de protecci3n serà de aplicaci3n todo lo indicado en el Proyecto de Propuesta de Delimitaci3n del PerÌmetro de Protecci3n del manantial de CelÌn, del T.M. de DalÌas (AlmerÌa).

Quedan expresamente prohibidos la instalaci3n de nuevos invernaderos, no admitiéndose construcciones, instalaciones asÌ como ningùn uso que pueda originar algùn vertido que se infiltre en el acùifero.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesi3n celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2009

DalÌas, EL SECRETARIO,

25 MAR. 2009

JUTYA DE ANDALUCÌA

AYUNTAMIENTO DE DALÍAS (ALMERÍA)

3.- Suelos No Urbanizables de carácter natural (SNU/CN).

Estos se suelos se destinan a cultivos agrícolas tanto tradicionales como en invernadero.

Como compatibles dentro de estos suelos se permitirán las siguientes actuaciones y construcciones, que habrán de realizarse de acuerdo a las condiciones reguladas en este título.

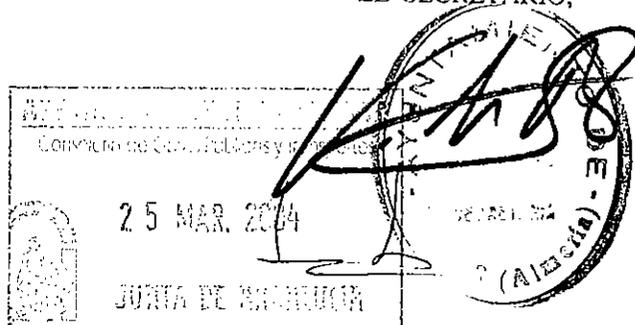
- Movimientos de tierra.
- Depósitos para Riego.
- Casetas para Instalaciones.
- Casetas para Aperos de Labranza y otros servicios.
- Almacenes agrícolas.
- Invernaderos y viveros.
- Instalaciones Ganaderas.
- Vivienda Unifamiliar Aislada asociada a la explotación de la finca.
- Actividades y construcciones agroindustriales.
- Usos turísticos y recreativos.
- Usos extractivos.
- Usos dotacionales.
- Infraestructuras.
- Construcciones e Instalaciones vinculadas al Servicio de las Obras Públicas.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2008

Dalías, 15 JUL. 2008
EL SECRETARIO,



De conformidad con la aprobación adjunta



CAPÍTULO 5.- NORMAS GENERALES PARA LA REGULACIÓN DE LA AGRICULTURA INTENSIVA

SECCIÓN PRIMERA.- DISPOSICIONES GENERALES

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL, 2003

Dalias, 15 JUL, 2003

EL SECRETARIO,

Ámbito de aplicación



Se regula la instalación de explotaciones bajo plástico en los suelos en los que el invernadero se ha estipulado como uso permitido.

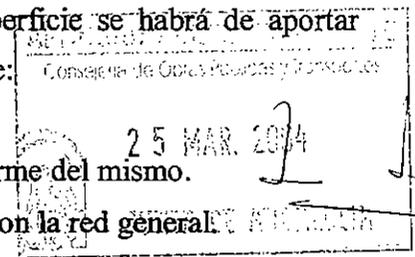
Se considerará el invernadero como una instalación provisional a efectos de necesidad de licencia y como tal deberá respetar determinadas disposiciones sobre distancias, ocupación y forma. Su construcción constituye un derecho propio. La balsa, las instalaciones de agua para riego y energía, y el almacén individual se incluyen en el derecho anterior, siempre que la superficie construida sea inferior a 40,00 m2.

No se admite la instalación de nuevos invernaderos en la envolvente comprendida entre el límite del suelo urbano y la paralela a esta a 100 metros de longitud.

Determinaciones Generales.

En actuaciones que superen los 25.000 m2 de superficie se habrá de aportar proyecto de ordenación del área a invernar con indicación de:

- Viario de acceso a las distintas fincas y tipo de firme del mismo.
- Estructura interna de la red de riego y conexión con la red general.
- Estructura interna del abastecimiento de energía eléctrica.



Además en toda instalación habrá de aportarse proyecto justificado sobre la evacuación de los residuos agrícolas, según las técnicas de cultivo a desarrollar y proyecto de construcción de las edificaciones e instalaciones anexas al invernadero.

Separación a linderos

Los invernaderos se retranquearán con respecto a linderos, caminos, otras vías de comunicación o cualquier otra servidumbre existente, para permitir acceso y mantenimiento así como para favorecer las ventilaciones.

El espacio resultante de la aplicación de los retranqueos se dejará libre de alguna ocupación.

Se establece el retranqueo a los ejes de comunicación, medido desde los apoyos inclinados (muertos) o desde cualquier edificación permanente de:

Para viario rural de 1er nivel: 8 metros.

Para carreteras: de acuerdo a la legislación sectorial.

Para resto de caminos agrícolas: 2 metros.

Se establece un retranqueo a linderos laterales, medido tal y como se ha especificado anteriormente, de 1,50 metros.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Daltús, 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO,

25 MAR. 2004
JUNTA DE REGIDORES

De acuerdo con la resolución

Se autoriza invernaderos adosados a uno de los linderos laterales siempre que exista acuerdo manifiesto entre propietarios afectados y se aseguren los siguientes extremos que se harán constar en la solicitud de licencia municipal de construcción:

1. El acuerdo para adosar invernadero se manifieste en documento público por los propietarios afectados.
2. La eliminación del retranqueo a linderos laterales no impida la escurriencia natural de las aguas.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada en el plenario del Ayuntamiento

No se exigen retranqueos a linderos posteriores. El 15 JUL 2003

Dalís, SECRETARIO

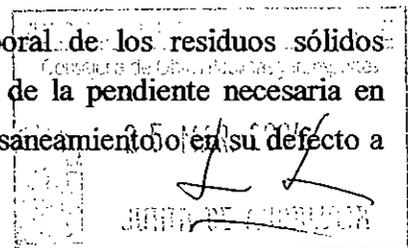
Zona Libre de parcela

Toda finca destinada a la producción agrícola intensiva, habrá de disponer de una zona de parcela libre de plástico destinada al acopio, carga y descarga, estacionamiento y trasiego de maquinaria y depósito temporal de residuos, así como el espacio destinado a almacén y construcciones de apoyo a las actividades agrícolas.

La zona libre de parcela deberá quedar ubicada en el frente de camino desde el que se acceda a la explotación. Esto evitará destinar una superficie adicional a movimientos interiores dentro de la finca, y hará más fácil la prestación de servicios públicos que pudieran implantarse y que podrían referirse a la gestión de residuos o suministro energéticos.

La zona libre de la parcela no podrá ser inferior al 20 % y en el caso que en ella se localiza una zona de reserva para el acopio de residuos, esta no podrá ser inferior al 1% de la parcela.

En la superficie reservada para el acopio temporal de los residuos sólidos agrícolas se colocará una solera de hormigón dotándola de la pendiente necesaria en cada caso para la evacuación de los lixiviados a la red de saneamiento o, en su defecto a un depósito estanco de fácil acceso para su vaciado.



De las fincas que han la licencia agrícola.

Construcciones asociadas a la explotación

Deberán ser de tipo desmontable, fácilmente desmantelables de similares características a las casetas usadas en obra civil.

Se podrán destinar a almacén, aseo, comedores, vestuario en concordancia con las determinaciones de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales 31/1995 y sus Reglamentos de aplicación complementaria. También se incluyen los cuartos de instalaciones precisas para la explotación.

Se ubicarán de tal forma que respetando las condiciones de retranqueo y zona libre establecidas anteriormente tenga acceso y ventilación desde el exterior de la explotación. Podrán ventilar a la zona libre de parcela.

La altura máxima de las construcciones permitidas será de 3.00 metros.

Si el grado tecnológico de las aplicaciones a implantar o bien las condiciones exigidas desde ley o norma superior exigieran una mayor superficie que al estipulada en el apartado anterior se justificará a través de correspondiente proyecto y/o la documentación que se precisa en la presente normativa.

APROBACION
DILIGENCIA. El presente documento fué
aprobado en la sesión
celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL 2003
Dalias, 10 JUL 2003
EL SECRETARIO.



Otras construcciones. Los Depósitos y balsas.

La construcción de éstas estructuras necesitará reunir condiciones de seguridad, estanqueidad, solidez y estabilidad suficientes. Además tendrá resuelto la evacuación, incluso en el caso de rotura parcial o total con garantía de desviación de vertido a varias vertientes o de cualquier otra forma válida, justificando que los canales o barrancos de evacuación son suficientes respecto de la capacidad del depósito y no hay riesgo de causar daños graves a fincas, construcciones o propiedades inferiores.

Respecto de las actuaciones preparatorias para la construcción de estos depósitos se cumplirán las condiciones establecidas en esta norma para los movimientos de tierra y las referentes a proyectos y licencias igualmente.

Igualmente se aplicarán, a los taludes generados en su construcción, las condiciones que se establezcan en la ordenanza respecto de la restauración paisajística.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 III 2004

Datías,

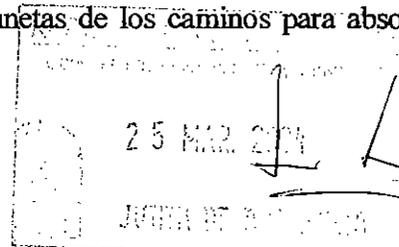
EL SECRETARIO,

Instalaciones y suministros

Aguas pluviales

Los invernaderos deberán disponer la cubierta, y poseer los elementos necesarios, para recoger el agua de lluvia y la propia de condensación. Dichas aguas serán almacenadas y utilizadas posteriormente para riego, para lo que se recomienda situar la balsa por debajo de la cota de la instalación. También podrán utilizarse para recarga de los acuíferos mediante pozos filtro.

Queda prohibido evacuar aguas sobre los colindantes y caminos de uso público. En todo caso, las aguas no almacenadas, serán conducidas hacia cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, sirviendo únicamente las cunetas de los caminos para absorber eventuales excesos.



Restauración paisajística

El impacto de las explotaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras que compensen las modificaciones sobre paisaje, flora o cualquier otro elemento natural del sistema.

Las medidas, o conjunto de medidas que deberán tomarse en función del tipo y grado de intervención, será objeto de regulación específica en ordenanza que desarrolle esta norma general.

Seguridad y mantenimiento de la instalación

Cuando no se realice la explotación de la instalación, el propietario o titular de la licencia deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de la instalación y su mantenimiento aún cuando permanezca sin explotar, en concreto deberá cuidarse la no presencia de residuos, plásticos, envases, hierbas y restos de cosechas, así como el buen estado de cauces, desagües y taludes.

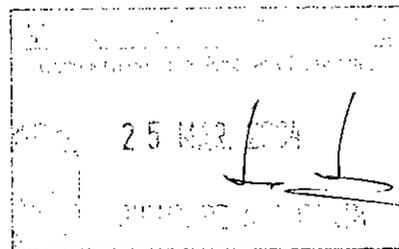
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 de Julio 2003

Dalias, 15 Jul 2003

EL SECRETARIO,

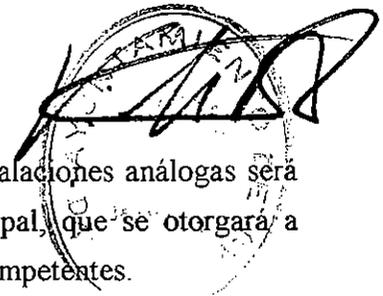


DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 Julio 2003 en Dalfas.
000298
EL SECRETARIO

SECCIÓN SEGUNDA.- DOCUMENTACIÓN PRECEPTIVA

Documentación preceptiva para la solicitud de licencia

Para la construcción o instalación de invernaderos o instalaciones análogas será obligatoria la obtención de la correspondiente licencia municipal, que se otorgará a partir de los informes favorables de los Servicios Municipales competentes.



Se presentará bajo solicitud en modelo normalizado y acompañada de la documentación siguiente:

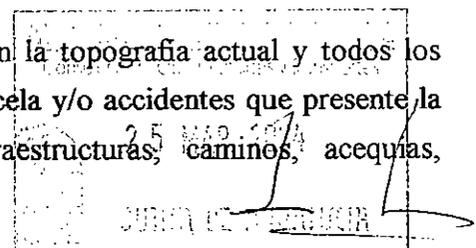
1. Documentación Administrativa

- a) Solicitud de licencia del interesado según modelo establecido.
- b) Autorización de las diferentes Administraciones competentes en función del tipo y ubicación de las explotaciones (Confederación Hidrográfica, Consejería de Medio Ambiente, etc.)
- c) Modelo 904 para documentar el cambio de uso a invernadero

2. Documentación de la parcela y explotación

a) Proyecto: Documento, suscrito por técnico competente, compuesto de *Memoria, Planos y Presupuesto*, en el que se justifiquen, al menos, los siguientes datos:

- 1. Datos de promotor y finca
- 2. Plano de situación y clasificación, en el que se refleje el parcelario
- 3. Plano del estado actual, con la topografía actual y todos los elementos existentes en la parcela y/o accidentes que presente la propiedad, instalaciones, infraestructuras, caminos, acequias, servidumbres, etc.



APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado

en la sesión celebrada por el plenario de Ayuntamientos

El 15 JUL. 2003

Dalías.

DE SEGUROS

4. Plano de propuesta, con la topografía modificada, determinación de las nuevas vertientes de evacuación de pluviales, ubicación de la zona invernada y su ordenación, zona libre, construcciones asociadas, aparcamientos., etc.

Presupuesto correspondiente a las operaciones de movimiento de tierras o adaptación de terrenos y construcciones asociadas.

3. Documentación relativa a los movimientos de tierra

Cuando se realicen movimientos de tierra con formación de nuevos taludes se añadirá a la documentación anterior, representación de perfiles con las rasantes definitivas y justificación del cumplimiento de las limitaciones específicas para el tamaño de taludes, así como las medidas que demuestren la estabilidad de los mismos.

4. Documentación relativa a construcciones asociadas

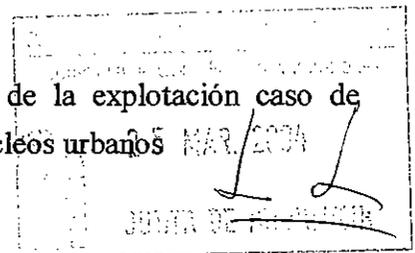
Se incluirá como parte del documento de proyecto, planta y secciones de las construcciones con expresión de superficies y alturas. Especificará distribución y usos; describirá las instalaciones interiores y sus conexiones a acometidas y hará mención al cumplimiento de la normativa vigente.

Si entre las construcciones asociadas a la explotación se incluyera depósitos, habrá de describir y justificar la estabilidad y suficiencia de los suelos de sustentación, tanto si son naturales o si su formación es artificial. Además se explicará la técnica constructiva y el sistema de evacuación.

5. Documentación anexo medio ambiental .

En todo caso, se distinguirá dentro de la estructura del documento del proyecto un anexo con la justificación de los siguientes aspectos, relacionados con conceptos medio ambientales:

a) Orientación de las ventilaciones de la explotación caso de hallarse en la zona de influencia a núcleos urbanos



b) Descripción y enumeración de las actuaciones de restauración paisajística llevadas a cabo como medidas correctoras o compensatorias.

c) Condiciones de almacenaje y utilización de los productos fitosanitarios; localización dentro de las construcciones, medidas de control de manipulación y aportando los certificados exigidos en las determinaciones de la leyes y reglamentos de protección ambiental y otras específicas que les sean de aplicación, según los productos de que se trate.

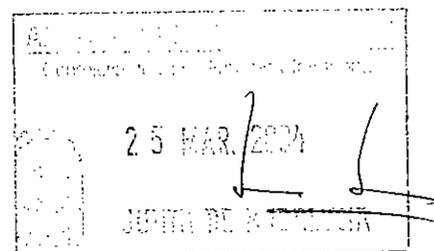
d) Descripción de los distintos contenedores, su ubicación dentro de la zona libre de parcela asumiendo las condiciones que se establezcan desde el sistema de gestión de residuos establecido.

e) Cualquiera otras repercusiones ambientales y medidas correctoras a las que hubiere lugar, por razón de aprobación de nueva ordenanza, reglamento o ley.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003

Dalías. 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO,



De conformidad con la aprobación adjunta.

FOLIO N°
000299

SECCIÓN TERCERA.- CONCESIÓN DE LICENCIAS

Procedimiento para la concesión de licencia

El procedimiento de obtención de licencia se ajustará al que actualmente es vigente para la tramitación de cualquier licencia, teniendo en cuenta que:

1. Independientemente, y sin perjuicio del trámite de licencia municipal, se tramitará Informe Ambiental, según las determinaciones de la ley 7/1994 de Protección Ambiental, en las actuaciones para explotación agrícola intensiva de más de 10 Ha de superficie.

2. Además se presentarán los informes favorables de la Administración Autonómica o Estatal que tuvieran competencias sobre las áreas en que se desarrollarán las actuaciones sometidas a la obtención de licencia. Se actuará de igual manera con las Instituciones que ostenten derechos sobre servidumbres o dominios incluidos en la parcela objeto de la tramitación.

3. Las ordenanzas de futura aprobación podrán incorporar *los* trámites administrativos precisos, siempre que responda a la leyes de procedimiento administrativo y bases de régimen local que le son de aplicación.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dallas, 15 JUL

EL SECRETARIO,

Handwritten signature: [Signature]

Stamp: 25 MAR 2003, AYUNTAMIENTO DE DALLAS

Dallas, 15 JUL 2003

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado

en la sesión de 15 de marzo de 2004 por el pleno del Ayuntamiento

El día 15 de marzo de 2004 en Daltos. EL SECRETARIO

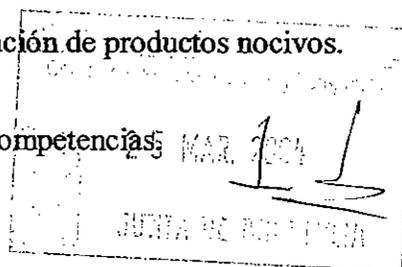
SECCIÓN CUARTA.- DESARROLLO REGLAMENTARIO

Desarrollo Reglamentario

Una vez aprobado definitivamente las presentes Normas Subsidiarias, y durante su período de vigencia, la Corporación Local, mediante la tramitación administrativa establecidos por Ley, deberá aprobar ordenanzas reguladoras que vengán a completar la norma general aquí desarrollada.

Sin menoscabo de aquellos temas que se decidan incluir en las figuras reglamentarias de desarrollo en el momento de su aprobación, se establece que deberán concretarse determinaciones específicas a los temas que a continuación se citan:

- a) Condiciones de forma y ubicación de zona libre de parcela
- b) Condiciones técnicas y homologación de sistemas de depuración de vertidos
- c) Protocolos de colaboración con compañías para regularizar los suministros de energía
- d) Régimen de aplicación del contenido de estos acuerdos para las instalaciones
- e) Sistemas concretos de gestión de residuos y participación de sectores implicados.
- f) Medidas de restauración paisajística, tipificación de los casos y medidas correctoras.
- g) Recomendaciones para el uso de productos ecológicos en la construcción de invernaderos.
- h) Recomendaciones para el uso, control y manipulación de productos nocivos.
- i) Régimen sancionador; infracciones, sanciones y competencias



FOLIO N°
000501

j) Todos aquellos que la dinámica del sector exija para su desarrollo en el Término.

k) Todos aquellos que adapten la norma a leyes nuevas de rango superior.

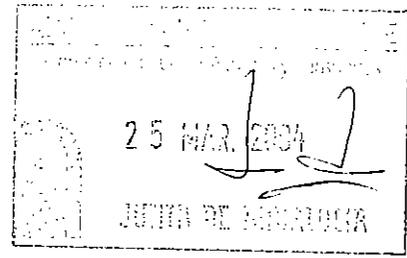
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUN. 2003

Dalías, 15 JUN

EL SECRETARIO,



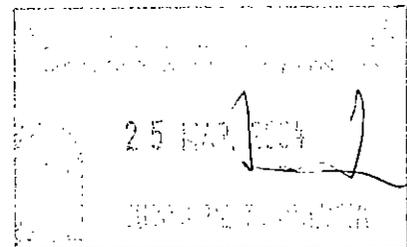
... ..

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento
aprobado
en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 de Julio de 2003
Dadas en el Ayuntamiento de...
EL SECRETARIO.

FOLIO N° 000302



TITULO V.- NORMAS DE TRAMITACION DE LICENCIAS



...
...

FOLIO N°

000303

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 de Julio de 2004

Dalías, 15 JUL. 2004

EL SECRETARIO



5.- NORMAS DE TRAMITACION DE LICENCIAS

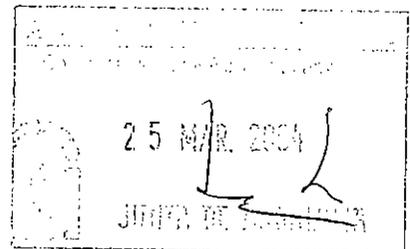
5.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA:

Están sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable todos los actos indicados en la Ley del Suelo.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo previsto en la Legislación de Régimen Local que resulte aplicable (artº 242, RDL 1/1.992).

5.2.- COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS:

La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la legislación aplicable.



Dalías, 25 de Julio de 2004

FOLIO N°
000304

5.3.- SOLICITUD DE LICENCIAS:

La solicitud de Licencia se formulará en el impreso oficial correspondiente, dirigidas al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente lo represente con las siguientes indicaciones:

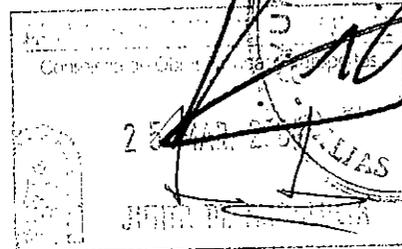
- 1) Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales y número del D.N.I. cuando se trate de personas físicas; razón social y número de identificación fiscal cuando se trate de una persona jurídica, así como datos de inscripción en el registro público y domicilio.
- 2) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de actividad, obra e instalación para la que se solicita la Licencia.
- 3) Las solicitudes de Licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.
- 4) Con la solicitud de Licencia se presentarán los documentos que para cada caso se requieren en las presentes Normas y en la Legislación vigente aplicable en cada caso.

5.4.- PLAZOS DE RESOLUCION DE LICENCIAS:

Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro General las Licencias relativas a:

- a) Movimiento de Tierras.
- b) Obras de cerramientos o solares.
- c) Obras o instalaciones menores.
- d) Primera utilización de edificios.
- e) Colocación de carteles de publicidad o propaganda visible desde la vía publica.
- f) Instalación de Andamios y Vallas.
- g) Instalación de grúas.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL 2003
Dadas, a las 14 J. J.
EL SECRETARIO,



Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses contados a partir de su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

Si transcurrido el plazo de dos meses anteriormente indicado sin haberse producido resolución sobre la solicitud de licencia, el interesado podrá acudir a la Comisión Provincial de urbanismo. Si en el plazo de un mes la comisión Provincial de Urbanismo no produce su resolución sobre la citada licencia, esta quedará otorgada por su silencio administrativo.

No obstante, en cualquiera de los casos contemplados en los plazos anteriores, si la licencia solicitada afectare a la vía pública o bienes de dominio público o a bienes Estatales o de la Administración Local, y transcurrieran los plazos señalados, sin notificarse la resolución se entenderá que la licencia queda denegada por silencio administrativo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades contra las prescripciones de la Ley del Suelo, los Reglamentos que la desarrollan, las Normas Subsidiarias y de las Normas y Planes que se aprueben en desarrollo de aquellas. (artº 242 RDL 1/1.992).

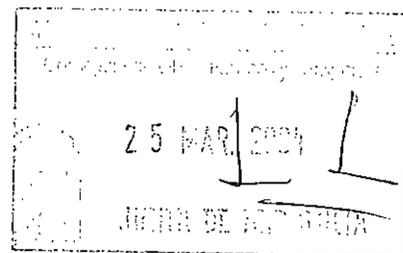
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 de Julio de 2004

Dalias, 15 JUL

EL SECRETARIO,



5.5.- PLAZO DE VIGENCIA DE LAS LICENCIAS Y SU CADUCIDAD:

Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras no se hubieran iniciado en el plazo de seis meses desde el día siguiente de la notificación del otorgamiento de Licencia.

Las licencias determinarán en cada caso su plazo de vigencia. Este plazo de vigencia no será superior a veinticuatro meses ni inferior a tres meses y lo fijará el Ayuntamiento, teniendo en cuenta la propuesta realizada por el solicitante y la naturaleza y amplitud de las obras a realizar. En casos excepcionales y en razón a la magnitud de la obra podrán otorgarse licencias por plazo mayor.

Podían concederse prórrogas de la vigencia de las licencias por una duración igual a la mitad del plazo concedido.

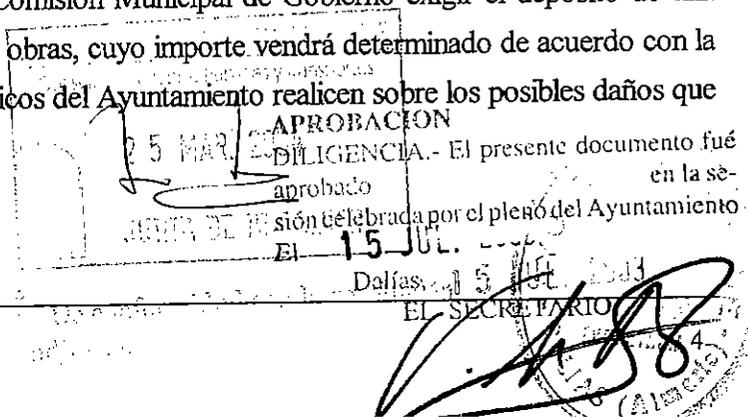
En ningún caso podrán concederse más de una prórroga. La prórroga deberá solicitarse dentro del plazo de vigencia de la licencia.

También se entenderá caducada la licencia al término del plazo de vigencia o, en su caso, de la prórroga concedida; de modo que para cualquier actuación urbanística que se pretenda ejecutar con posterioridad se precisará nueva licencia.

5.6.- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA:

El interesado deberá personarse en el Ayuntamiento y satisfacer las tasas oficiales del otorgamiento de licencia, sin cuyo requisito en modo alguno podrán dar comienzo las obras correspondientes.

Cuando se trate de obras que a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento puedan ocasionar daños en la vía pública o en cualquier otra clase de servicios públicos o infraestructura urbana, podrá la Comisión Municipal de Gobierno exigir el depósito de una fianza, previa a la ejecución de las obras, cuyo importe vendrá determinado de acuerdo con la valoración que los Servicios Técnicos del Ayuntamiento realicen sobre los posibles daños que las obras puedan ocasionar.



El titular de la Licencia queda obligado a reparar todos los daños que, como consecuencia de las obras, se ocasionen a cualquiera de las infraestructuras urbanas existentes.

Una vez replanteadas las obras el interesado deberá comunicarlo al Ayuntamiento a fin de que sean comprobadas por los Servicios Técnicos Municipales y se levante el Acta correspondiente, sin cuyo requisito no se podrá comenzar la ejecución de las obras.

5.7.- RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS:

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para eludir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

En todo caso el otorgamiento de licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalias,

EL SECRETARIO

5.8.- SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES:

Con la solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes se expresará si es a efectos de deslinde, parcelación o de edificación, y se acompañarán los siguientes documentos:

- 1) Plano de situación de la finca a escala 1/1.000 en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, así como los anchos de las calles a que da fachada la finca.

Se presentarán tres ejemplares de este plano.

- 2) Plano de la finca a escala 1/200 en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficie de la misma así como su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

25 MAR 2004
JUSTIA DE PAZ

Se presentarán tres ejemplares de este plano.

- 3) En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

Todos los documentos antes citados deberán ir suscritos por Técnico competente, lo cual es requisito previo a la tramitación del expediente.

Sobre dichos planos el Ayuntamiento marcará las alineaciones y rasantes correspondientes, señalándose además las restantes características urbanísticas a que el edificio deba ajustarse.

Un ejemplar de dichos planos junto con la información urbanística correspondiente debidamente diligenciados por el Ayuntamiento serán entregados al solicitante.

Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes de los planos indicados, el particular una vez obtenida la licencia de obras y satisfechas las tasas correspondientes, solicitará por escrito al Ayuntamiento la comprobación, sobre el terreno, de las rasantes y alineaciones, en cuyo acto deberá estar presente el solicitante y el Técnico Competente afecto a la Dirección de las Obras. De esta actuación se levantará la correspondiente Acta de Comprobación del Replanteo por duplicado ejemplar que firmará el facultativo Municipal y el Técnico del solicitante, quien se quedará con una copia. Este Acta se realizará en el plazo de un mes contado a partir de la presentación de la solicitud en el Registro General.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes a contar desde la correcta presentación de la solicitud con todos los documentos precisos en el Registro General del Ayuntamiento, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

EL 15 JUL. 2002

Dalias, 11/5
EL SECRETARIO,

25 MAR. 2004

JUNTA DE ALCALDES

5.9.- CEDULA URBANISTICA:

La cédula urbanística es un documento que el Ayuntamiento podrá crear en la correspondiente Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Intervención Municipal en el otorgamiento de licencias urbanísticas.

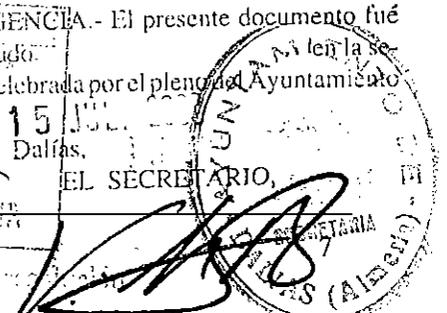
Este documento acreditará las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el Término Municipal y el Ayuntamiento podrá exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los precios.

Para solicitar la Cédula Urbanística será necesario presentar los mismos documentos que los requeridos para la solicitud de alineaciones y rasantes.

La Cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas.

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Norma o planeamiento por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento del que se trate.
- c) Clase y categoría del suelo en el que se halla enclavada.
- d) Unidad de Ejecución, Polígono o Sector que se trate.
- e) Uso o intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
- f) En suelo urbanizable aprovechamiento tipo del sector.
- g) Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de ejecución.
- h) Sector o Polígono donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando esta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué
aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
de Daltas, el día 15 de Julio de 1951.
EL SECRETARIO,
JUNTA DE PROVISORIOS



5.10.- DOCUMENTACION DE LOS ACTOS Y PROYECTOS SUJETOS A LICENCIA:

5.10.1.- OBRAS DE NUEVA PLANTA Y REFORMA:

Se entenderán por obras de nueva planta la construcción de edificaciones, instalaciones e industrias sin la utilización de obra existente alguna.

Por obras de reforma se entenderá las comprendidas en los grupos siguientes:

- a) Ampliación de edificios existentes.
- b) Reformas de edificio existente que afecten a la estructura o a la higiene del edificio.
- c) Construcción de miradores.
- d) Mejora y pintura de fachadas en las que sea necesario la instalación de andamiaje fijo.

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

- a) Copia del plano e informe oficial acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes y de las circunstancias urbanísticas de la finca.
- b) Proyecto Técnico por triplicado ejemplar visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- c) En su caso autorización de la Jefatura Provincial de Carreteras, Diputación Provincial, Comisaria de Aguas del Sur de España, etc. o de cualquier organismo cuya zona de influencia pudiera ser afectado por las obras.
- d) Nombramiento de Técnico Director de las obras visado por el Colegio Profesional correspondiente.

APROBACION
 DELIGENCIA.- El presente documento fué
 aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
 el 15 de marzo de 2003
 Dadas en Dalias, a 15 de marzo de 2003
 JUNTA DE ALCALDIA EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]

000311

- e) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas.
- f) En su caso, las garantías que establece el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Proyecto Técnico contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- a) Documento nº 1: Memoria descriptiva de las obras y justificativa del exacto cumplimiento de todas las Normas y Ordenanzas de aplicación.

En la memoria se detallará:

- Número de viviendas.
- Superficie total edificada.
- Volumen total edificado.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUN 2003
Dadas.

EL SECRETARIO,

- b) Documento nº 2: Planos que definan completamente las obras a realizar.

En el caso de obras de nueva planta se incluirá un plano a escala 1/200 en el que se detallen las alineaciones existentes y las que se hubieren señalado en la solicitud de alineaciones y rasantes.

El plano de emplazamiento de la finca será a escala 1/1.000.

Así mismo se incluirá plano a escala 1/1.000 en el que se detallen las infraestructuras existentes, o las que se tengan que realizar con indicación de sus conexiones con las propias del edificio que se va a construir.

- c) Documento nº 3.- Pliego de condiciones.

- d) Documento nº 4.- Presupuesto con expresión de Mediciones, Cuadro de Precios y Presupuesto.

- e) Documento n° 5.- Plan de Obra, en el que se indicará un programa de posible desarrollo de los trabajos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando en el proyecto de edificación de un inmueble se especifique que se destinará a establecimiento de características determinadas que precisan autorización de apertura, no se otorgará licencia de obras sin la autorización de apertura, siempre que fuere procedente y se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor.

En virtud de lo anterior, los proyectos de obras en general, destinados a usos que necesiten Licencia de apertura o vayan a alojar instalaciones cuya actividad o naturaleza estén comprendidos en los anexos de la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, deberán someterse a las medidas de prevención ambiental prevista en dicha Ley y que según la actividad serán:

- 1.- Evaluación de Impacto Ambiental.
- 2.- Informe Ambiental.
- 3.- Calificación Ambiental.

El Proyecto Básico podrá ser suficiente desde el punto de vista administrativo para obtener la Licencia de Obras, pero las mismas no podrán comenzarse sin la previa presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Ejecución. Si el Proyecto de Ejecución presentara modificaciones respecto al Proyecto Básico deberá hacerse constar expresamente y por escrito en el momento de su presentación en el Ayuntamiento a fin de que este adopte la resolución adecuada a la importancia de dichas modificaciones y no pudiendo comenzarse, en este caso las obras, hasta que el Ayuntamiento resuelva sobre el particular.

APROBACION
 DILIGENCIA.- El presente documento fué
 aprobado en la sesión
 celebrada por el pleno del Ayuntamiento
 El 15 JUL. 2003
 Dadas, a 15 JUL 2003
 EL SECRETARIO,

SECRETARIA
 ALMERIA
 25 JUL 2003
 JUSTA DE APROBACION

5.10.2.- DEMOLICIONES:

No se concederán Licencias de Demoliciones si no van acompañadas de la solicitud de Licencia de obra nueva o de la solicitud de acondicionamiento y cercado, en su caso, de la finca (salvo aquellos casos excepcionales regulados en el Reglamento de Disciplina urbanística).

Con la solicitud de demolición se acompañaran los siguientes documentos:

- a) Plano de situación por triplicado ejemplar a escala 1/1.000 en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, dimensiones de la finca y longitud de fachada.
- b) Plano a escala 1/200 por triplicado ejemplar en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas, así como su situación respecto a las vías públicas y a las fincas colindantes.
- c) Memoria descriptiva y justificativa de los trabajos a realizar y las medidas de seguridad a adoptar y fotografía de las fachadas.
- d) Superficie construida del inmueble que se derriba.
- e) Nombramiento de Técnico competente que dirigirá la demolición.

Cuando se vaya a comenzar una demolición el propietario tendrá la obligación de comunicárselo a los propietarios de las fincas colindantes por si fuese necesario adoptar alguna precaución especial.

A efectos de prevenir cualquier eventualidad que pueda suponer un peligro para los edificios colindantes y a fin de poder disponer rápidamente de los recursos necesarios para cubrir dicha eventualidad, las demoliciones no se comenzarán nunca en sábado ni en víspera de festivo.

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué

aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003 en Dallas, TEXAS. EL SECRETARIO, JUNTA DE GOBIERNO

FOLIO N°
000314

5.10.3.- PARCELACIONES:

Las parcelaciones se registrarán por lo dispuesto en los artículos 257 a 260 del RDL 1/1.992 y en el apartado 2.7. de las presentes NN.SS.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o de reparcelación que la contenga.

Serán indivisibles las parcelas que se determinan en el artº 258 del RDL 1/1.992, a estos efectos las dimensiones mínimas de las parcelas en suelo urbano son las que se indican en el apartado 3.3.1.1. "solar" de las presentes NN.SS., en suelo no urbanizable la superficie de las parcelas mínimas serán las siguientes:

Regadío: 2.500 m2.

Cultivo de secano: 30.000 m2.

5.10.4.- OBRAS DE URBANIZACION:

Para obtener Licencia de Obras para urbanizar será necesario la previa aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente, así como haber realizado los compromisos y garantías que el Plan que desarrolla hubiera fijado con el Ayuntamiento y presenten el Nombramiento de Técnico Director de las obras visado por el Colegio correspondiente.

El plazo de vigencia de la Licencia se adaptará al Plan de Etapas.

APROBACION

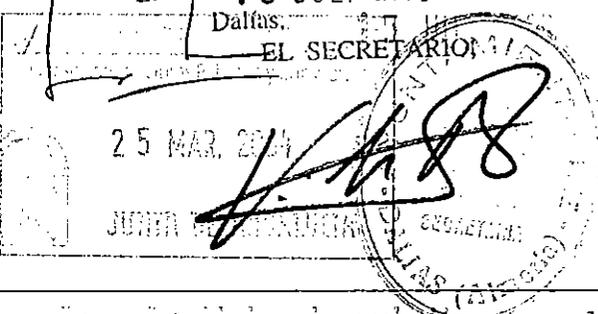
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Daltas.

EL SECRETARIO

25 MAR. 2004



JUNTA DE GOBIERNO

5.10.5.- OBRAS DE URBANIZACION ORDINARIAS:

Para la obtención de Licencia para realizar obras de urbanización ordinarias se precisan los siguientes documentos:

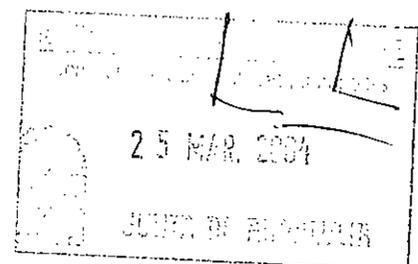
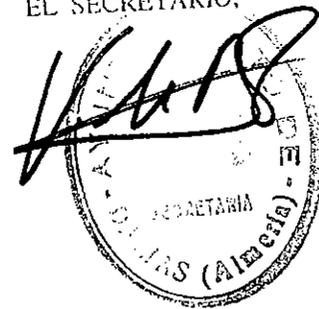
- a) Proyecto Técnico por triplicado ejemplar, redactado de acuerdo con lo dispuesto en el apartado de las Normas de Planeamiento y con las instrucciones o Reglamentos que le sean de aplicación en cada caso.
- b) Nombramiento de Técnico Director de las obras.
- c) Copia del plano e informe oficial con el señalamiento de alineaciones y rasantes.
- d) Garantías del exacto cumplimiento de las determinaciones fijadas en el proyecto y en su caso las establecidas en el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalías, 15 de Julio de 2003
EL SECRETARIO,



El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

5.10.6.- MOVIMIENTO DE TIERRAS:

Con la solicitud de Licencia para Movimiento de Tierras, que no sean obras menores, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado ejemplar:

- a) Plano de situación a escala 1/1.000.
- b) Plano topográfico a escala 1/1.000.
- c) Planos de perfiles necesarios para apreciar el volumen de tierras a extraer.
- d) Memoria Técnica redactada por Técnico competente con indicación del volumen de tierras a extraer, sistema de trabajos y medidas de seguridad de toda índole a adoptar, análisis geotécnico en el caso de que el Técnico Director de las obras lo juzgue necesario o se lo requiera el Ayuntamiento.
- e) Copia del plano e informe oficial del señalamiento de alineaciones y rasantes.

En los vaciados importantes el propietario tiene obligación de comunicarlo a los propietarios de las fincas colindantes por si fuese necesario adoptar alguna precaución especial.

AFROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalías,

EL SECRETARIO

5.10.7.- VALLADO DE OBRAS:

En toda obra de nueva planta o demolición y en las de ampliación, reforma o conservación que afecten a la fachada, habrá de colocarse una valla de protección de 2,00 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa.

La licencia de vallado no se concederá en tanto no se otorgue la Licencia de obras correspondiente.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de las vallas se entiende siempre con carácter provisional, debiendo retirarse si la obra se interrumpiese durante un mes o antes si así lo requiriera el Ayuntamiento

000317

por las necesidades del tránsito.

Para obtener la Licencia será necesario presentar planos de situación a escala 1/1.000 y a 1/200 perfectamente acotados y referenciados y con las determinaciones indicadas anteriormente.

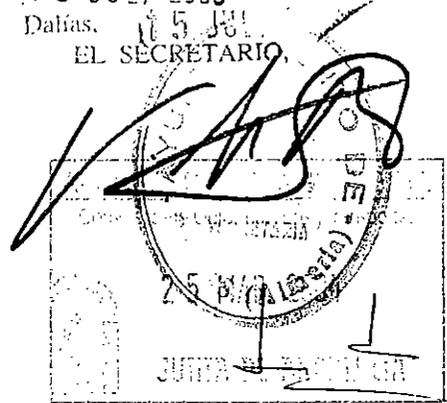
5.10.8.- INSTALACION DE GRUAS Y ANDAMIOS FIJOS:

Con la solicitud de Licencias para instalar grúas y andamios fijos se deberá presentar:

- a) Plano de situación por triplicado ejemplar a escala 1/1.000 debidamente referenciado, de la finca donde se vaya a situar la grúa.
- b) Plano a escala por triplicado ejemplar 1/200 de ubicación de la grúa o andamio referenciando la misma respecto a la finca y a la vía pública y fincas colindantes y área de barrido de la pluma. Si se situase en la vía pública se indicará superficie ocupada, vallado de protección y luces de señalización.
- c) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir su funcionamiento y su estancia en la obra.
- d) Una vez instalada la grúa, el interesado presentará certificado de la casa instaladora suscrito por Técnico Competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos montados y de asumir la responsabilidad de su instalación.

Solo se otorgará la Licencia si previa o simultáneamente se otorga la licencia de obras correspondiente.

APROBACION
 DILIGENCIA.- El presente documento fué
 aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
 El 15 Julio 2003
 Dadas, 15 Julio
 EL SECRETARIO



5.10.9.- OBRAS MENORES:

Se consideran obras menores aquellas que no afectan a la estructura ni a las condiciones higiénicas del edificio, como son las siguientes:

- a) Repaso de tejados sin afectar a la estructura.
- b) Vallas y cerramientos que no tengan carácter de muro de contención.
- c) Mejora y pintura de fachadas siempre que no sea necesaria la colocación de andamios fijos.
- d) La construcción de pequeñas cámaras de superficie construida no superior a 15 m², realizadas con elementos prefabricados y cubiertas ligeras cuyo peso inferior a 40 kgs/m² y queden retranqueadas respecto a la fachada una distancia igual a su altura.

Así mismo se considerarán obras menores la construcción de pequeños almacenes agrícolas situados en suelo no urbanizable, que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima construida 30,00 m².
- b) Altura máxima 3,00 metros.
- c) Distancia linderos 5,00 m. salvo pacto expreso demostrado documentalmente.
- d) Estructura con muro de carga perimetral y cubierta ligera no visitable construida con elementos prefabricados y cuyo peso sea inferior a 200 kgs/m².
- e) Uso destinado exclusivamente a la explotación agrícola de la finca.

25 MAR. 2004
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

La solicitud de licencia de obras irá acompañada de una Memoria justificativa, Plano de situación del edificio a escala 1/1.000 donde se pretende ejecutar y un presupuesto de las mismas realizado por el constructor con la conformidad del propietario.

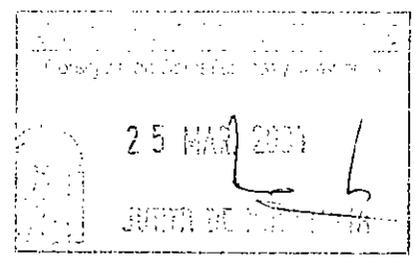
000319

En el caso de que se construyan o eliminen tabiques se acompañarán también los planos necesarios para que se aprecien las condiciones higiénicas en que hayan de quedar las fincas una vez ejecutadas las obras.

En el caso de pequeños almacenes agrícolas se presentarán además plano de planta, alzados y sección y declaración del propietario de que la construcción se dedicará exclusivamente al uso agrícola de la finca.

También se considerarán obras menores los movimientos de tierra que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2009
Dadas, 15 JUL. 2009
EL SECRETARIO,



El secretario de Ayuntamiento
de Alzira

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fue
aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento de
Normas de Tramitación de Licencias
El 15 JUL. 2003
Dadas,
EL SECRETARIO

FOLIO N°
000320

5.10.10.- DEPOSITO DE ESCOMBROS Y MATERIALES:

En general no se permite depositar escombros, tierras ni materiales de construcción en la vía pública. Unicamente cuando en la obra o en el interior de la valla de protección no se disponga de espacio para ello, podrá ocuparse parte de la vía pública con escombros, tierras o materiales de construcción, previa la obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes:

En todo caso deberá quedar expedito el tránsito de carruajes, y diariamente al terminar la jornada de trabajo, se retirarán los materiales quedando el lugar limpio.

5.10.11.- INSTALACION, AMPLIACION O REFORMA DEL LOCAL INDUSTRIAL O COMERCIAL:

La solicitud de licencia de obras cuando no afecte a las condiciones estructurales del edificio habrá de presentarse con la documentación que a continuación se expresa:

- a) Instancia en modelo Oficial
- b) Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Este Proyecto constará de los siguientes documentos:

1) Memoria, en la que se detallan las características de la actividad, su posible repercusión sobre la sanidad ambiental y medidas correctoras que deban adoptarse con expresión de su grado de edificación y garantía de seguridad.

- Justificación del cumplimiento de las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente.
- Justificación del cumplimiento de las Ordenanzas de las presentes Normas respecto a la zona en que vaya ubicada.
- Potencia en C.V. instalada.

25 MAR. 2004
JUNTA DE PLAZA

FOLIO N° 000321

2) Planos entre los que incluirá un Plano de situación a escala 1/1.000 si la actividad está ubicada en suelo urbano, o a escala adecuada en caso contrario

- Plano del local a escala 1/100 con la distribución y disposición de los motores, instalaciones eléctricas, medidas correctoras, etc.

3) Presupuesto:

Si las obras de ampliación o reforman afectaran a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará con los documentos exigidos para las obras de nueva planta o reforma.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades locales, cuando en el proyecto de edificación de un inmueble se especifique que se destinará a establecimientos de características determinadas que precisen autorización de la apertura, no se otorgará la licencia de obras sin la autorización de apertura, siempre que fuere procedente y se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor.

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
 El 15 JUL 2009
 Dadas. 15 JUL
 EL SECRETARIO

25 MAR 2009
 JUNTA DE GOBIERNO

5.11.- LICENCIA DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES

000322

5.11.1.- DISPOSICIONES GENERALES:

Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el Término Municipal, aún cuando estuvieren exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clase de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas. En los cambios de nombre o titularidad deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento.

Toda Licencia de Apertura de Actividad que se solicite estará sujeta a su tramitación según lo dispuesto en la Ley 6/1.994 de Protección Ambiental.

5.11.2.- DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE APERTURA:

En las peticiones de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de la legislación vigente aplicable a cada caso, y como mínimo se presentará la siguiente documentación:

- a) Instancia en modelo oficial por triplicado.
- b) Copia del Proyecto de Construcción en el que se habla de justificar expresamente el cumplimiento de la Normativa Ambiental vigente.
- c) Certificado final de obra de la dirección facultativa visado por el Colegio correspondiente en el que se haga constar que el local y las instalaciones reúnen todas las medidas de seguridad indicadas en el proyecto.
- d) Copia de la Licencia de construcción o instalación y de apertura de la actividad si se hubiera ocupado con anterioridad el local.

5.12.- LICENCIA DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES DESTINADAS A ESPECTACULOS PUBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS:

FOLIO Nº
323

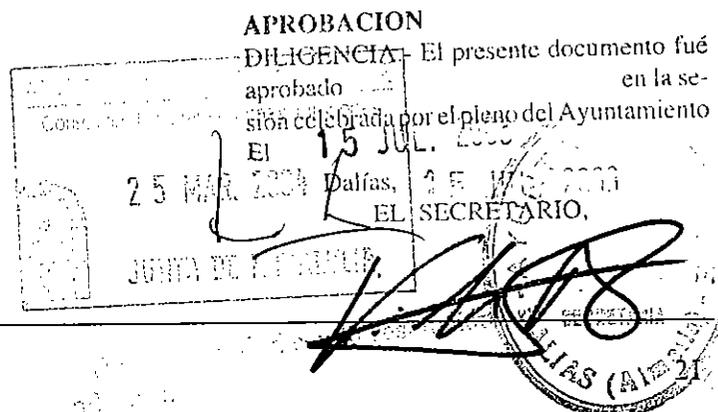
La tramitación de la apertura al público de locales o recintos y la entrada en funcionamiento de las instalaciones dedicadas a espectáculos o actividades recreativas se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

La solicitud de apertura contará como mínimo con los siguientes documentos:

- a) Nombre, edad y domicilio del solicitante y título o calidad en virtud de la cual solicita la autorización.
- b) Declaración del tipo de espectáculo o actividades recreativas cuya realización se pretende en el local o recinto.
- c) Aforo máximo del local o recinto cuya apertura se solicita.
- d) Certificado Técnico competente acreditando el haberse tomado todas las medidas de seguridad e higiene exigibles, de acuerdo con el Reglamento y los proyectos técnicos que sirvieron de base para la obtención de la licencia de obras.
- e) Copia de la licencia de obras.
- f) Cuando se trate de la exhibición pública de material audiovisual se requerirá informe previo de la Consejería de Cultura.

Una vez comprobada la idoneidad del local e instalaciones por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento este acordará sobre el otorgamiento de la licencia solicitada, comunicándola inmediatamente al interesado y al Gobierno Civil.

APROBACION
DILIGENCIA: El presente documento fué
aprobado en la se-
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL. 2004
25 MAR. 2004 Dalfas, 25 JUL. 2004
EL SECRETARIO,
JUNTA DE AYUNTAMIENTO



5.13.- LICENCIAS RELACIONADAS CON CONSTRUCCIONES DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO:

Toda solicitud de obras relacionada con construcciones o terrenos incluidos en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se tramitará según el procedimiento establecido en la Ley 1/91, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente. (Artº 33 de la Ley antes indicada).

Del plazo de resolución de la Licencia Municipal se descontará el tiempo preciso para el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

Los edificios y construcciones de interés histórico artístico se relacionan en el Título IV de las presentes NN.SS.

En caso de reforma o restauración de estos edificios, se estudiará el carácter del edificio y sus valores históricos, artísticos o culturales, realizándose las reformas o restauraciones para devolverles su carácter primitivo, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia o calidad que los que se sustituyen o reparan.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalías.

EL SECRETARIO



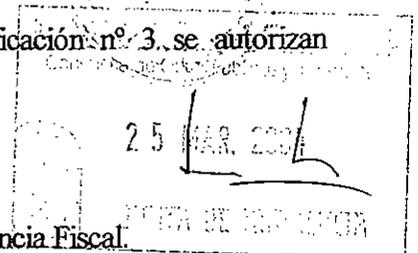
5.14.- VADOS:

5.14.1.- VADOS PERMANENTES:

Se podrán conceder Licencias para Vados de vehiculos en todo el suelo urbano del Término Municipal.

En la zona correspondiente a la Normativa de edificación nº 3, se autorizan únicamente en los siguientes casos:

- Garajes con cuatro o más plazas de aparcamiento.
- Almacenes vinculados a actividades objeto de Licencia Fiscal.
- Médicos y A.T.S.
- Taxis, ambulancias y servicios funerarios.
- Garajes destinados a vehículos de servicios de interés público o social.



5.14.2.- VADOS NOCTURNOS:

Se podrá conceder licencias para vados nocturnos (de 21,00 a 9,00 h.) en todo el suelo urbano del Término Municipal.

5.15.- PROTECCION AMBIENTAL:

Las actuaciones, públicas o privadas, consistentes en la realización de planes, programas, proyectos de construcción, instalación y obras, o de cualquier otra actividad o naturaleza, comprendidas en los Anexos de la Ley 7/1.994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental deberán someterse a la Tramitación y deberá contar con las medidas de Prevención Ambiental previstas en el artº 8 de la citada Ley y que son las siguientes:

- * Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) para las actuaciones incluidas en el Anexo I de la ley 7/1.994. El EIA se realizará siguiendo las determinaciones del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 292/1.995 de 12 de Diciembre de la Consejería de Medio Ambiente.
- * Informe Ambiental (IA) para las incluidas en el Anexo II de la ley 7/1.994.
- * Calificación Ambiental (CA) para las incluidas en el Anexo III de la ley 7/1.994. La tramitación de la C.A. se realizará siguiendo las determinaciones del Reglamento de Calificación Ambiental, aprobado por Decreto 297/1.995, de 19 de Diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente.

APROBACION

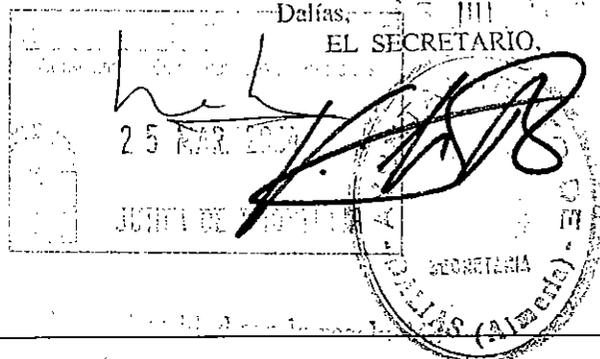
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado

en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2013

Dalias, 15 JUL 2013

EL SECRETARIO,



APROBACION

FOLIO N°

DILIGENCIA.- El presente documento fué
aprobado

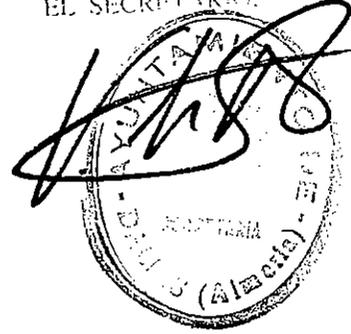
en 000326

sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

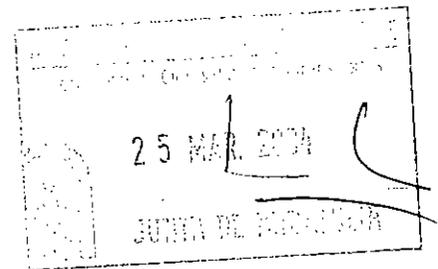
Dalfas, 15 JUL 2003

EL SECRETARIO.



TITULO VI.- NORMAS DE CONDICIONES

GENERALES DE LA EDIFICACION



El presente documento fué aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Dalfas, Alicante, el día 15 de Julio de 2003.

6.- NORMAS DE CONDICIONES GENERALES DE LA

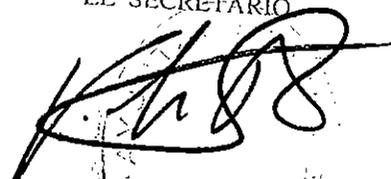
000327

EDIFICACION APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 III 2003
Dalias, 11 3 03

EL SECRETARIO

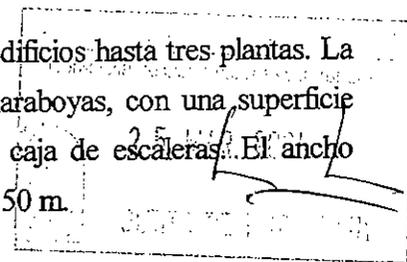


6.1.- VIVIENDAS:

6.1.1.- CONDICIONES GENERALES:

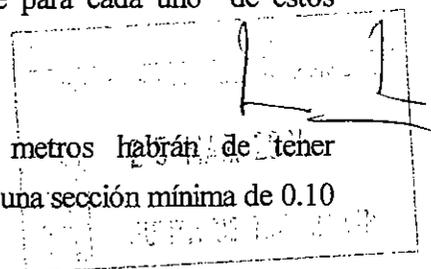
Las viviendas cumplirán con las condiciones fijadas en los siguientes apartados:

- Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.
- En las zonas en que se fijen retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos y aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Su plantación y conservación será a cargo de los propietarios.
- Con independencia de lo establecido en las Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central o Autonómica.
- Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los Reglamentos y disposiciones legales vigentes, aparte de aquellas que se establezcan en los Planes Especiales.
- Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación tipo shunt, para cuartos de baño, aseos, despensas y escaleras. Tales conductos se encontrarán comunicados con el exterior por su parte superior e inferior.
- Se permite el empleo de escaleras interiores en edificios hasta tres plantas. La iluminación será central, mediante linternas o claraboyas, con una superficie mínima de dos tercios de la superficie de la caja de escaleras. El ancho mínimo de los tiros y del hueco central será de 0.50 m.
- La altura de la edificación se encuentra recogida para cada zona de las Normativas contenidas en el título III, estableciéndose tipos de unidades,



aprovechamiento, número de plantas y distancia vertical debiendo respetarse las tres limitaciones.

- Los parámetros 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 con cal.
- A efectos del cómputo del número de plantas se tendrán en cuenta los sótanos y semisótanos.
- La altura libre en sótanos y semisótanos no habitables, no podrá ser inferior a 2.20 metros.
- El plano de pavimento, en cualquier parte del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 7 metros bajo la rasante del terreno natural. Se permiten tres plantas de sótano siempre que dos de ellas se destinen a aparcamiento, en otro caso sólo se admiten dos plantas.
- Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes cuartos de baño, locales de calefacción, de basura y de acondicionamiento de aire escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa, como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.
- Las chimeneas con altura superior a nueve metros ~~habrán de tener~~ comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 0.10 metros.
- Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.
- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga en planta el local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10.00 m.
- El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el



APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión de fecha 15 de Julio de 2009 por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL 2009

Dallas, 15 JUL 2009

EL SECRETARIO

ascensor, si lo hubiese, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada al portal permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

- En las edificaciones hasta de tres plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de 1.000 metros.
- Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumpla las siguientes condiciones: no podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0.40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán ver la vía pública. El espesor será tal que no se supere en ningún punto la cota correspondiente al suelo de la planta inmediatamente superior.
- Para que sean habitables las plantas bajas deben tener su pavimento elevado por lo menos 0,30 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 0,30 metros de altura libre mínima o mediante un macizo impermeable de 0,20 metros de espesor.
- 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 la razón del terreno natural que se conserve en la parte posterior del solar.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2004
 Dalias
 EL SECRETARIO

25 MAR. 2004

JUNTA DE ALCALDES

APROBACION
 DILIGENCIA.- El presente documento fue
 aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento de
 El 15 de Julio de 2003
 Folio N° 000330
 DATÍAS.
 EL SECREARIO

6.1.2.- COMPOSICION DE LAS VIVIENDAS:

La vivienda constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio doble y un cuarto de aseo compuesto de baño, lavabo e inodoro.

En viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro con lavabo e inodoro.

Las superficies útiles serán para cada tipo de vivienda según su número de dormitorios las siguientes:

Viviendas		Superficies Útiles	
Numero de dormitorios	Mínima de la vivienda (m2)	Estar E (m2)	Estar, comer cocinar E+C+K (m2)
1	40,00	14,00	20,00
2	50,00	16,00	20,00
3	60,00	18,00	24,00
4	70,00	20,00	24,00

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero.

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo, 7 m2, que se pueden dividir en 5 m2 de la cocina y 2 m2 de lavadero.

Cuando la cocina se incorpora a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m3/h.

25 MAR 2004
 JUNTA DE...
 (Stamp with date and official name)

En toda vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior con protección de vistas desde la calle.

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

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m², y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10,00 m².

Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,90 m. excepto en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda donde el mínimo será de 1,20 m.

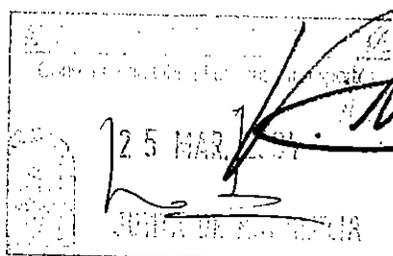
La superficie y lado mínimo de las distintas dependencias se indica a continuación:

Dependencia	Superficie mínima (m ²)	Lado mínimo (m)
Cocina	5,00	1,50
Dormitorio una cama	6,00	2,00
Dormitorio dos camas	10,00	2,50
Retrete	0,80	
Lavadero	1,00	0,80
Cuarto de Baño	3,50	1,40

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 III 2003
Dadas, 15 III 2003
EL SECRETARIO,



APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 de Mayo de 2009

FOLIO Nº 000992

Dadas en Madrid a 15 de Mayo de 2009 EL SECRETARIO

6.1.3.- SUPERFICIES DE ILUMINACION Y VENTILACION:

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores.

La estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o a patio de manzana.

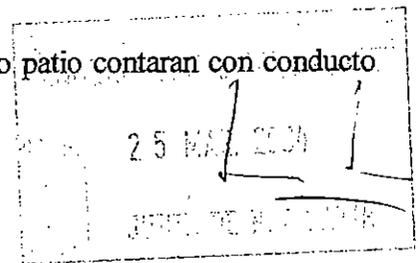
La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de la vivienda no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la iluminación. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada.

En la cocina se instalará un sistema de ventilación forzada con extractor y conducto para la evacuación del vapor de agua, gases o humos. Así mismo dispondrá de sistema de ventilación de gases (butano).

Las despensas deberán contar con algún sistema de ventilación.

Los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio contarán con conducto homologado de ventilación forzada estática.



Chimeneas de ventilación:

Las chimeneas de ventilación deberán reunir las condiciones siguientes:

- * Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.
- * Todos los conductos deben ser totalmente verticales y ser de materiales incombustibles.
- * La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².

- * La parte superior de la chimenea de ventilación debe aspirador estático.
- * Tanto el colector como los conductos individuales deben estar protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- * A un mismo colector no deben acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

FOLIO N^o
coronarse con un
000333

6.1.4.- ORIENTACIONES:

Se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el Sur. El mayor número de dormitorios posible deberán orientarse hacia los cuadrantes de Sur y del Este.

6.1.5.- ENTRADAS O PORTALES:

Se podrá acceder a la vivienda desde el espacio público exterior a través del portal y las escaleras del edificio.

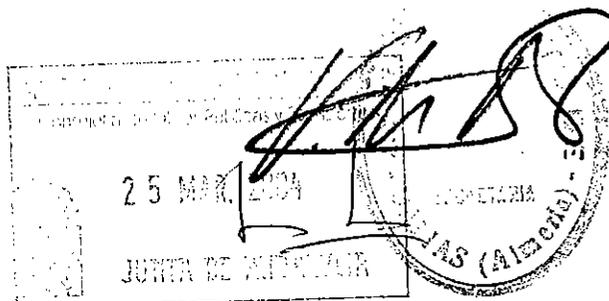
Se cumplirán las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte, aprobadas por Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo (BOJA nº 44 de 25-5-1.992).

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 III 2009
Días,

EL SECRETARIO,



En viviendas plurifamiliares, el fondo, superficie y anchura de las entradas o portales de escaleras no pueden ser inferiores a las dimensiones que se indican a continuación:

Nº de viviendas	Fondo mínimo (m)	Ancho mínimo (m)	Superf. mínima (m ²)
5	2,00	2,00	5,00
10	2,50	2,00	6,00
20	3,00	2,50	10,00
30	3,50	3,00	14,00
Más de 30	4,00	3,50	18,00

En las entradas o portales de los edificios de nueva construcción no pueden ser instalados locales comerciales o industriales, y tampoco se permite el acceso del público por dichas entradas o portales a los locales comerciales o industriales que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio.

La puerta de salida del portal será abatible con eje de giro vertical y fácilmente operable.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL

Dadas,

EL SECRETARIO,

6.1.6.- ESCALERAS:

Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:

* Peldaños:

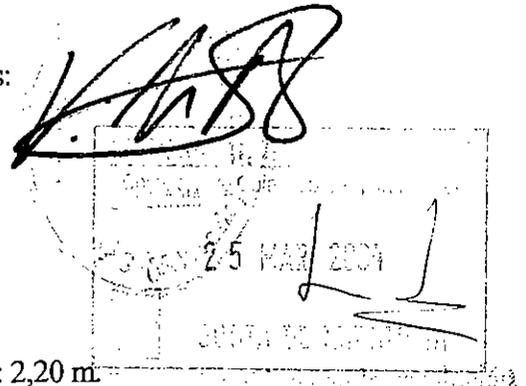
Altura máxima de tabicas: 18,50 cms.

Huella mínima: 27 cms.

Longitud mínima peldaño: 1,00 m.

Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.

Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16 y no podrá salvar una altura mayor que 2,80.



FOLIO N° 35

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima entre la arista del peldaño y una puerta será de 0,25 m.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Se prohíben en las viviendas colectivas las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

Altura mínima del pasamanos de escalera = 0,95 m.

En los edificios colectivos, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1,0 m. cuadrado pudiendo reducirse su ventilación a 400 cm2.

En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación central por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,00 m. de diámetro.

6.1.7.- ASCENSORES:

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será de 10,50 m. La medida de esta altura se hará desde el nivel de la acera, en el eje del portal, al nivel del suelo de la última planta. De acuerdo con esto se pueden construir como máximo edificio de cuatro plantas sin disponer de ascensor.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la se-

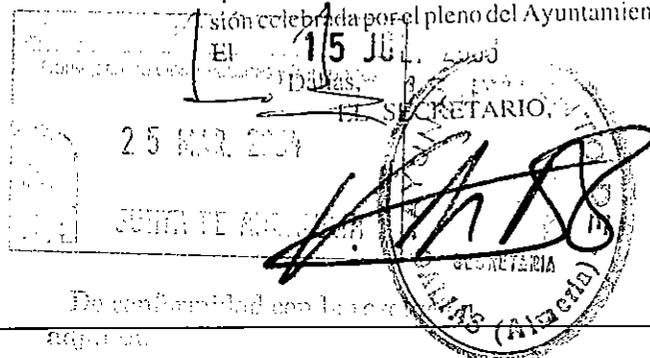
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL 2004

EL SECRETARIO,

25 MAR 2004

SECRETARÍA



De conformidad con lo establecido en el artículo 17.º del Reglamento de Organización y Funciones del Ayuntamiento de Madrid.

FOLIO N°
000336

6.1.8.- ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS:

Las alturas libre mínimas entre pavimento y techo acabado serán los siguientes:

Medio	Planta Baja (m)	Otras Plantas (m)
Rural	2,50	2,40
Urbano	2,80	2,40

Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a la de las situadas en las plantas superiores, elevando como mínimo el nivel de su pavimento 0,30 m. con respecto al pavimento del portal.

En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m. en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación.

6.1.9.- RETRETES Y ASEOS:

Según se dispone en el apartado 7.1.2. la vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo compuesto de baño, lavabo e inodoro.

En viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo, existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro con lavabo e inodoro.

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos, u otro material impermeable y lavable, en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.

APROBACION
DILIGENCIA. El presente documento fué
aprobado en la se-
sion celebrada por el pleno del Ayuntamiento
el día 15 JUL. 2003.
JUNTA DE ELECTORES EL SECRETARIO



FOLIO N°

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda esta dotada de varios cuartos de aseo completos, podrán tener puerta a dormitorio todos menos uno.

6.1.10.- SANEAMIENTO:

En el proyecto del edificio se incluirá el ramal de alcantarillado necesario para conectar con la red municipal.

En la acera se situará una arqueta de registro con un sistema de cierre hidráulico.

Se prohíbe la instalación de canales y canalones que viertan a la vía pública, salvo en edificios que el Ayuntamiento exceptúe en razón de capacidad de desagüe de la red de alcantarillado.

La vertiente de las aguas pluviales debe dirigirse al interior del edificio o conducirse por tubos adosados a la pared de la fachada y que deben ser encajados en este hasta la altura de 4,00 m., al menos desde la rasante de la calle.

En caso de viviendas unifamiliares en zonas carentes de alcantarillado el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de fosas sépticas que cumplan con las Normas Tecnológicas en vigor. No obstante si son varias las viviendas deberá construirse la red de alcantarillado pudiendo situarse la fosa al final de la misma.

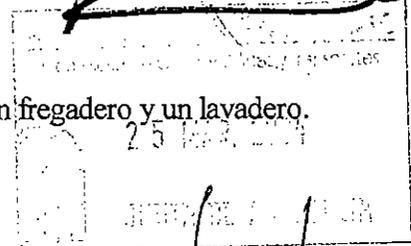
APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué
aprobado en la se-
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL 2003

Dalías, 15 JUL 2003
EL SECRETARIO

6.1.11.- INSTALACIONES MINIMAS:

Como mínimo las viviendas contarán con las siguientes instalaciones (además de las ya descritas):

- * Instalación eléctrica.
- * Instalación de agua fría y caliente.
- * En la cocina dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero.



Estas instalaciones cumplirán con las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes. 008338

- * En caso de viviendas plurifamiliares será obligatoria la instalación de antena colectiva para recepción de emisiones de televisión y radiodifusión.
- * Canalización telefónica.
- * Portero automático.

6.1.12.- TRANSFORMADORES:

Queda prohibido el establecimiento de estaciones transformadoras del tipo "intemperie" en suelo urbano. La instalación de estaciones transformadoras se regirá por lo establecido en su Reglamento y de acuerdo con las normas de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica.

6.1.13.- CUBIERTAS:

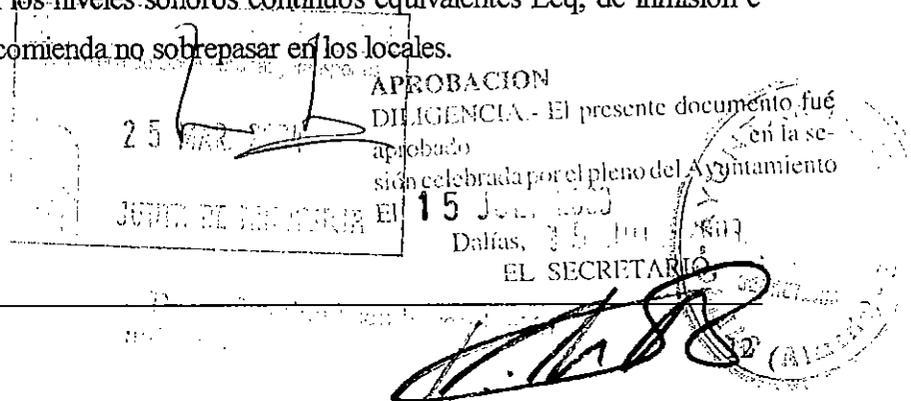
La cubierta de las viviendas situadas en la última planta ha de construirse de forma y con materiales adecuados para que, además de ser impermeable, proporcione un aislamiento térmico suficiente, de acuerdo con las Normas Tecnológicas vigentes.

6.1.14.- AISLAMIENTO ACUSTICO:

Los edificios cumplirán con el Reglamento de Calidad del Aire y la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 sobre Condiciones Acústicas en los edificios y en particular se cumplirán los niveles establecidos en su Anejo nº 5 y que se transcriben a continuación:

1. Nivel de inmisión de ruido aéreo:

En la Tabla 1, se fijan los niveles sonoros continuos equivalentes Leq , de inmisión e ruido aéreo, que se recomienda no sobrepasar en los locales.



El 15 de Julio de 2007
 Dadas a las 5 de la tarde
 EL SECRETARIO. 080389

FOLIO N°

Tabla 1

Tipo de Edificio	Local	Nivel leq máximo de Inmisión recomendado en dBA	
		Durante el día (8-22H)	Durante la noche (22-8H)
Residencial Privado	Estancia	45	40
	Dormitorios	40	30
	Servicios	50	--
	Zonas comunes	50	--
Residencial Público	Zonas de estancia	45	30
	Dormitorios	40	--
	Servicios	50	--
	Zonas comunes	50	--
Administrativo y de oficinas	Despachos profes.	40	--
	Oficinas	45	--
	Zonas comunes	50	--
Sanitario	Zonas de estancia	45	--
	Dormitorios	30	25
	Zonas comunes	50	--
	Aulas	40	25

25 MAR 2007
 JUNTA DE FOMENTO

Tipo de Edificio	Local	Nivel leq máximo de Inmisión recomendado en dBA	
		Durante el día (8-22H)	Durante la noche (22-8H)
Residencial Privado	Estancia	45	40
	Dormitorios	40	30
	Servicios	50	--
Docente			
	Sala lectura	35	--
	Zonas comunes	50	--

000340

2. Nivel de inmisión de ruido producido por las instalaciones:

Los niveles máximos, Lmax de inmisión de ruido producido por las instalaciones que se recomienda no sobrepasar en los locales son los expresados para el nivel sonoro continuo equivalente, Leq en la Tabla 1.

3. Nivel de vibración:

En la Tabla 2, se fijan las vibraciones máximas que se recomienda no sobrepasar en los locales habitables.

Tabla 2

Area	Valor máximo recomendado de K
Area de reposo durante la noche	0,1
Area vividera	5

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento EL 15 JUL 2000

Daltas, EL SECRETARIO,

JUNTA DE GOBIERNO

FOLIO N°

En todo caso y en cualquier área y/o situación, se tolerará que K sea igual a 30, en impulsos en número inferior a tres por día.

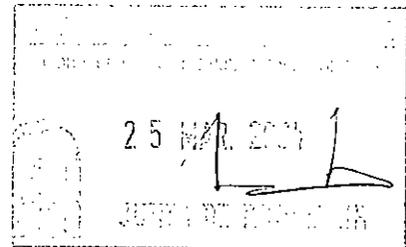
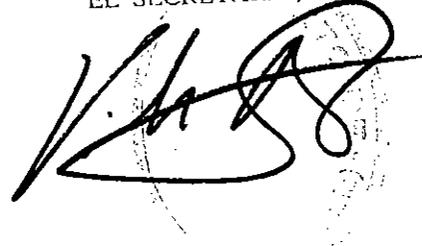
4. Tiempo de reverberación:

En la Tabla 3, se fijan los tiempos de reverberación recomendados, en segundos, para los distintos locales habituales de diversos tipos de edificios.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003

Dalias, 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO,



APROBACION
 DILIGENCIA.- El presente documento fué
 aprobado en la se-
 sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
 el 15 JUL 2015 FOLIO N°
 Dalias, 15 JUL 2015
 EL SECRETARIO

Tabla 3

Tipo de Edificio	Local	Tiempo de reverberación recomendado en segundos
Residencial Privado	Estancia	< 1,0
	Dormitorios	< 1,0
	Servicios	< 1,0
	Zonas comunes	< 1,5
Residencial Público	Zonas de estancia	< 1,0
	Dormitorios	< 1,0
	Servicios	< 1,0
	Zonas comunes	< 1,5
Administrativo y de oficinas	Despachos profes.	< 1,0
	Oficinas	< 1,0
	Zonas comunes	< 1,5
Sanitario	Zonas de estancia	0,8 < T < 1,5
	Dormitorios	< 1,0
	Zonas comunes	1,5 < T < 2,0
Docente	Aulas	0,8 < T < 1,5
	Sala lectura	0,8 < T < 1,5
	Zonas comunes	1,5 < T < 2,0

Así mismo se cumplirán las Ordenanzas Municipales sobre Protección de Medio Ambiente.

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado
000134-3
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL. 2003
Dadas, 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO

6.1.15.- AISLAMIENTO TERMICO:

Las nuevas construcciones cumplirán con las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes (N. Tecnológica QAT-1.973).

Para que sea habitable la planta baja debe tener su pavimento elevado por lo menos 0,30 m. sobre el nivel del terreno exterior y estar aisladas del terreno natural por una cámara de aire de 0,30 m. de altura o mediante un macizo impermeable de 0,20 m. de espesor.

Los cerramientos de fachada deberán disponer de cámara de aire u otro sistema que asegure el debido aislamiento térmico debiendo justificarse en el proyecto.

6.1.16.- PARARRAYOS:

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos no radioactivos.

6.1.17.- BALAUSTRÉS, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS:

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 m. de altura como mínimo.

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms. para evitar el paso de un niño, ranuras al ras del suelo mayores de 5 cms., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán estar protegidos.

Cuando el edificio tenga terrazas accesibles a los usuarios, los petos y las barandillas tendrán 1,20 m. de altura como mínimo.

25 MAR. 2004
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 de Mayo de 2004

FOLIO N°

Dalfas, 9 de Mayo de 2004 EL SECRETARIO

Handwritten signature and stamp

6.1.18.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS:

Los edificios de nueva construcción cumplirán con el Real Decreto 2177/1996, de 4 de Octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/94: "Condiciones de protección contra incendios en los edificios".

6.1.19.- MANTENIMIENTO DE FACHADAS Y MEDIANERIAS:

Será obligación de todos los propietarios de edificios proceder al revoco o limpieza de sus fachadas y medianerías de forma periódica, así como a su posterior pintura, conservando en general en buen estado dichas fachadas o paredes medianeras visibles desde la vía pública. Igual obligación podrá exigirse respecto a las goteras y tuberías de desagüe.

Dicha obligación afectará igualmente a zaguanes entradas y escaleras.

El incumplimiento de estas obligaciones podrá dar lugar a que por el Ayuntamiento se ordene llevar a efecto las obras bien por personal municipal bien a través de un contratista, pero siempre por cuenta y cargo del propietario, al que se le exigirá el pago de los gastos de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

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

Stamp: 25 MAR 2004

6.1.20.- NORMAS CONSTRUCTIVAS:

Los edificios de nueva construcción se proyectaran cumpliendo todos los Reglamentos, Normas e Instrucciones vigentes en el momento de su redacción, especialmente las Normas Sismorresistentes.

Así mismo se cumplirán con todas las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias y otras Ordenanzas Municipales, así como los siguientes criterios.

- A) Cimientos.- Se admiten todos los sistemas de cimentación.
- B) Muros.- Se permiten todos los sistemas, menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se

FOLIO N°
000345

atenderá, especialmente a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad.

La separación entre viviendas o viviendas y servicios comunes, como mínimo, será ejecutada con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento sonoro mínimo, que proporcionan los dichos 12 centímetros de ladrillo macizo.

C) Forjados.- Se autoriza cualquier clase de forjado, que cumpla con las Normas Sismorresistentes y demás Normativa Vigente.

D) Cubiertas.- En la construcción de cubiertas se admitirá cualquier material de los existentes en el mercado siempre que se atiendan las condiciones de aislamiento térmico y se asegure una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a este extremo.

Las armaduras de madera sólo se admitirán en viviendas unifamiliares situadas en el medio rural y previa autorización.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL 2003

Dalias, 15 JUL 2003
EL SECRETARIO

APROBACIÓN
DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL 2003
Dadas, 15 JUL 2003
EL SECRETARIO.

FOLIO Nº 000346

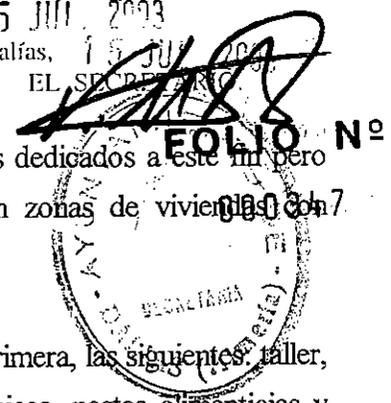
6.2.- INDUSTRIAS Y ALMACENES:

6.2.1.- CATEGORIAS DE LAS INDUSTRIAS:

- * En orden a la permisibilidad industrial, se dominará "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.
- * Las diferentes actividades industriales se agrupan en cinco categorías.

CATEGORIA PRIMERA

- * Situación: En suelo urbano, entre medianerías y planta baja si la edificación es residencial, y en plantas si el local es de uso exclusivo.
- * Actividades: Talleres de fontanería, hojalatería, corte y decoración de vidrio, pintura decoración, reparaciones electromecánicas, juguetería, tapizado, vestido, calzado, adorno, encuadernación y artes gráficas, laboratorios de análisis clínicos y químicos- farmacéuticos, hornos confiteros, heladerías, horchaterías, armarios frigoríficos, cámaras frigoríficas de hasta 20 m3 de capacidad anexas a expendidurías, estudios fotográficos y fotomecánicos, garajes, lavados y engrases de automóviles, almacenes y otros similares.
Quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación, las sustancias combustibles inflamables o explosivas, salvo las necesarias para las instalaciones de acondicionamiento del edificio, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas. Se prohíben también las sustancias tóxicas tales como fitofármacos en todas sus categorías.
- * Potencia máxima instalada: 7 c.v. con un máximo de 3 c.v. en un motor. (1).
- * Nivel de ruidos: El nivel máximo de ruidos producidos en la fuente no puede superar los 80 dba. Se cumplirán los límites establecidos en el apartado 6.1.14. "Aislamiento Acústico" de las presentes Normas, para lo cual se realizarán los aislamientos acústicos necesarios.



CATEGORIA SEGUNDA

- * Situación: Actividades ubicadas en edificios exclusivos dedicados a este fin pero que tiene medianerías con edificios de viviendas, en zonas de viviendas con compatibilidad de uso industrial.
- * Actividades: Además de las incluidas en la Categoría Primera, las siguientes: taller, electromecánico, hilaturas, fábricas de bebidas carbónicas, pastas alimenticias y cámaras frigoríficas, panaderías y similares.

Se prohíben las sustancias tóxicas tales como fitofármacos en todas sus categorías.

- * Potencia máxima instalada: 10 CV. con un máximo de 5 cv. en un motor. (1).
- * Nivel de ruidos: El nivel máximo de ruidos no puede superar las 90 dba. en la fuente. Se cumplirán los límites establecidos en el apartado 6.1.14. "Aislamiento Acústico" de las presentes Normas.

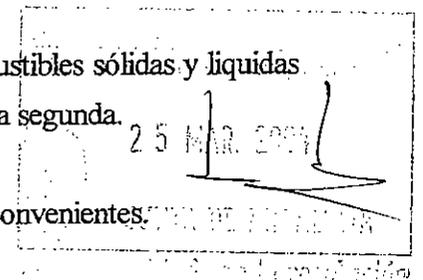
CATEGORIA TERCERA

- * Situación: Actividades ubicadas en edificios destinados exclusivamente a este fin y que comprenden la totalidad de manzana en zona de viviendas con compatibilidad de uso industrial.
- * Actividades: Además de las incluidas en las Categorías 1ª y 2ª, las siguientes: fábrica de hielo y conservas, panadería, chacinerías.

Se prohíben las sustancias tóxicas tales como fitofármacos en todas sus categorías.

También se permitirán los almacenes de sustancias combustibles sólidas y líquidas con limitación de 10 Tm. para las primeras y 10 m3 para la segunda.

Las sustancias líquidas deben ir envasadas en recipientes convenientes.



En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a viviendas. Estas actividades se clasifican siempre como industrias a asentar en polígonos.

- * Potencia máxima instalada: 20 CV. sin limitación de motor. (1).

FOLIO N°

- * Nivel de ruidos: No se pueden superar los 100 dba. en la fuente. Se cumplirán los límites establecidos en el apartado 7.1.14. "Aislamiento Acústico" de las presentes Normas.

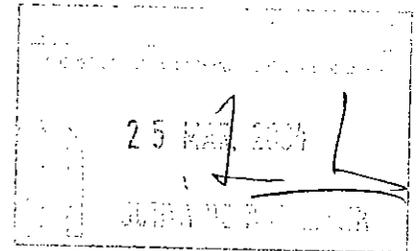
000348

CATEGORIA CUARTA

- * Situación: Actividades ubicadas en suelo clasificado como Industrial.
- * Actividades: La totalidad de las industrias a excepción de aquellas que por extremas características de molestias, o por cualquier otra derivada de la legislación vigente deban estar alejadas de las áreas urbanas (suelo no urbanizable).
- * Potencia máxima instalada: Sin limitaciones.
- * Nivel de ruidos: Se cumplirán con las Normas Municipales de protección del Medio Ambiente.

CATEGORIA QUINTA

- * Situación: Suelo no urbanizable.
- * Actividades: Aquellas que precisan una ubicación especial, tales como fabricación y almacenamiento de sustancias explosivas, estaciones depuradoras y de basuras, fabricación de cemento,... etc. y actividades en general que condicionen su ubicación a preceptos establecidos en su propia legislación específica.



(1) No se computará a efectos de estos máximos de potencia las destinadas a calefacción, ascensores, iluminación eléctrica y refrigeración.

6.2.2.- CONDICIONES GENERALES DE LAS INDUSTRIAS Y ALMACENES:

6.2.2.1.- Dimensiones mínimas:

Superficie mínima por puesto de trabajo: 2 m2.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 III 2003
Dalfas,
EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]
(22)

Cubicación mínima por puesto de trabajo: 10 m3. Sin tener en cuenta los espacios ocupados por maquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

6.2.2.2.- Iluminación y Ventilación:

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 obligada la instalación de renovadores de aire, pudiendo suplirse estos en los aseos por chimeneas de ventilación.

Chimeneas de evacuación de humos.

Las industrias permitidas en las categorías 1ª, 2ª y 3ª que precisen de evacuación de humos o gases al exterior, deberán disponer de las adecuadas instalaciones para su previa depuración antes de la salida al exterior, la que se efectuará a través de chimeneas elevadas tres metros sobre el nivel de la azotea al inmueble inmediato más alto.

En cualquier caso cumplirán con las Normas de Protección del Medio Ambiente.

6.2.2.3.- Operaciones de carga y descarga:

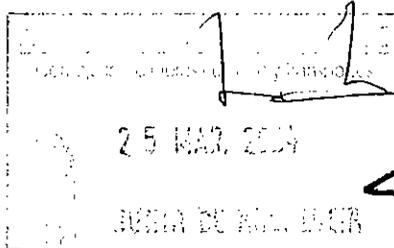
Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 III 2003

Dadas, 15 III 2003

EL SECRETARIO,



De conformidad con la resolución adjunta.

FOLIO N°

6.2.2.4.- Aseos:

000350

Los aseos deberán preverse independientemente para cada sexo y claramente diferenciados por letreros indicadores dispuestos en forma tal que en ningún caso se pueden observar desde lugares de paso o trabajo.

Los aseos estarán instalados con arreglo a las características señaladas para la edificación de viviendas, debiendo establecerse un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

Los aseos dispondrán de vestíbulo previo.

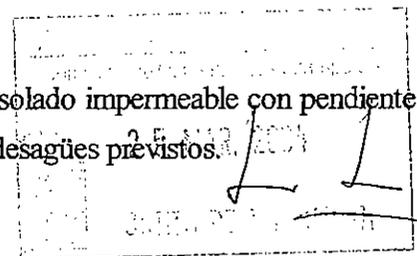
6.2.2.5.- Saneamiento y Basuras:

Todas las actividades industriales que hubieren de verter productos químicos, habrán de disponer de instalaciones neutralizadora antes de hacerlo al colector de desagüe.

Cuando puedan verter aceites, grasas combustibles líquidos se exigirá la instalación de un separador de grasas eficaz.

Los propietarios de industrias en la que se produzcan residuos que no puedan equipararse a las basuras domiciliarias a juicio del Servicio de Limpieza, vendrán obligados a su transporte al vertedero correspondiente.

Todos los locales industriales deberán tener un solado impermeable con pendiente suficiente para que las aguas de baldeo discurren hacia los desagües previstos.

**6.2.2.6.- Aislamiento Acústico:**

Todas las instalaciones cumplirán con las Normas Municipales de Protección del Medio Ambiente.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL 2003
Dalias,

EL SECRETARIO

FOLIO N°

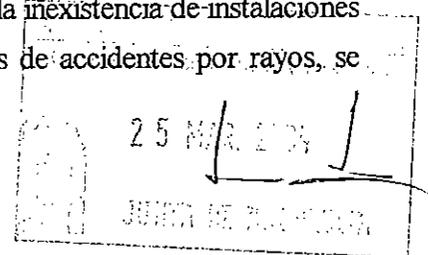
En aquellos casos de instalaciones en zona residencial se rebasarán los límites fijados en la NBE-CA-81 sobre Condiciones Acústicas en los edificios y en particular se cumplirán los niveles establecidos en su Anejo nº 5 y que se detallan en el apartado 7.1.14 de las presentes Normas.

Las paredes, techos, suelos, etc. de separación de los locales industriales con viviendas colindantes, serán resistentes al fuego y dispondrán de un aislamiento acústico.

Las máquinas y herramientas, y en general el material fijo instalado en industrias de las categorías 1ª, 2ª y 3ª que produzcan ruidos y vibraciones en su trabajo se fundarán adecuadamente de forma que no transmitan vibraciones y en ningún caso se permitirán sujecciones, apoyos o simples contactos de sus órganos o funciones, a paredes o pilares del local industrial.

6.2.2.7.- Pararrayos:

Cuando por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos no radioactivos.



6.2.2.8.- Protección Contra Incendios:

Las industrias de nueva construcción cumplirán con el Real Decreto 2177/1.996 de 4 de Octubre por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96 "Condiciones de Protección contra incendios en los edificios".

En todos los proyectos de instalación de nuevas industrias y en los de reforma o ampliación de las existentes habrán de constar las previsiones relativas a incendios y para ello en las memorias y planos se hará referencia de las bocas para las mangas extintoras del Servicio de Incendios y se consignarán además los elementos extintores propios de la industria que hubieren de quedar instalados en ella.

Toda actividad industrial vendrá obligada a disponer de extintores de incendios con carga adecuada, en lugares fácilmente accesibles.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué
aprobado en la se-
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUN 2004
Daltas.

SECRETARÍA

FOLIO N°

6.2.2.9.- Botiquín de urgencias:

000352

Toda actividad industrial vendrá obligada a disponer de botiquín de urgencia con el material necesario para la atención de curas de urgencia en posibles accidentes de trabajo.

6.2.2.10.- Instalaciones eléctricas:

Las instalaciones eléctricas cumplirán con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y dispondrá de diferenciales, interruptores magnetotérmicos, puesta a tierra, alumbrado de emergencia ... etc.

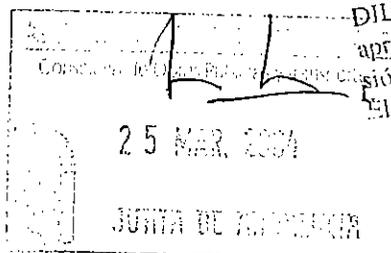
6.2.2.11.- Reformas o ampliaciones:

No podrán autorizarse reformas ni ampliación en las que de acuerdo con las presentes Normas, queden fuera de Ordenación, en este caso solo se permitirán obras de conservación o de adecuación de las condiciones higiénico-sanitarias de los locales o para el cumplimiento de las presentes Normas y de las ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente.

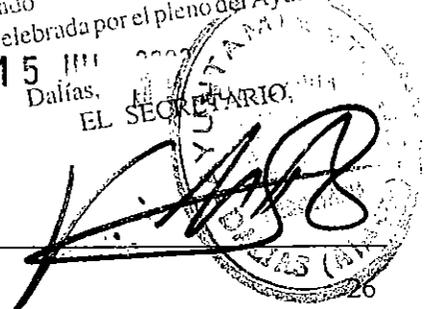
No se podrán realizar aumentos de potencia superiores a los máximos que fijan las presentes Ordenanzas para cada categoría.

6.2.2.12.- Disposiciones Transitorias:

Los locales industriales autorizados con autorización previa a la aprobación de las presentes normas reguladoras de las Normas Subsidiarias de Dalías, serán permitidos en su actual ubicación, siempre que realicen loas obras necesarias para asegurar las condiciones exigidas a los nuevos establecimientos.



APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 de Dalías. EL SECRETARIO.



FOLIO N°

000353

6.2.2.13.- Licencia apertura:

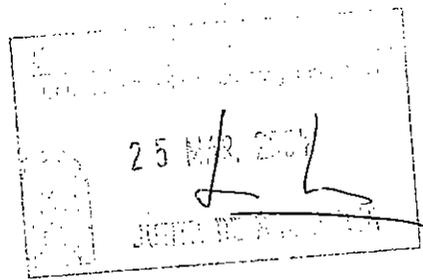
Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a una determinada actividad industrial no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura si fuese procedente.

6.2.2.14.- Legislación específica:

Las actividades industriales o servicios que posean reglamentos especiales, deberán atenerse, además de las presentes Ordenanzas Municipales, a sus propias reglamentaciones y La Ley de Protección Ambiental, así como a la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo. Así como a la normativa vigente.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué
aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento,
El 15 JUL 2003

Dadas, 15 JUL 2003
EL SECRETARIO



FOLIO N°

6.3.- COMERCIOS:

000354

Se define como uso comercial el que corresponde a locales abiertos al público destinados a la compra-venta al por mayor o menor, o permite de mercancías, de acuerdo a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

6.3.1.- Categoría de los Comercios:

Se establecen las siguientes categorías:

CATEGORIA PRIMERA:

- * Locales comerciales compatibles con viviendas en el mismo edificio.
- * El volumen destinado a almacenaje de productos clasificados como inflamables, explosivos o susceptibles de fermentación o descomposición se limita a 2,5 t. para las sustancias sólidas y 2,5 m3 para las líquidas.

Se prohíbe también las sustancias tóxicas tales como fitofármacos en todas sus categorías.

CATEGORIA SEGUNDA:

- * Edificios exclusivos de uso comercial situados en suelo residencial.
- * Las limitaciones establecidas para la categoría primera se aumentan a 5 Tm. para las sustancias sólidas y 5 m3 para las líquidas. Se prohíben también las sustancias tóxicas tales como fitofármacos en todas sus categorías.

APROBACION

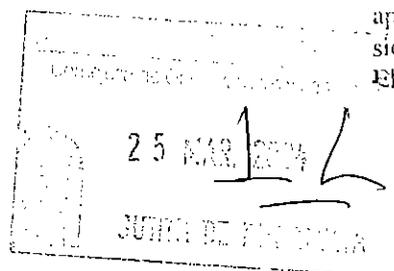
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión

celebrada por el pleno del Ayuntamiento

el 15 JUL, 2003

Dafías, 15 JUL, 2003

EL SECRETARIO,



6.3.2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS COMERCIOS:**FOLIO N°**

000355

6.3.2.1.- Ventilación:

- * Los locales destinados a comercios deben estar dotados de ventilación natural o artificial. La ventilación ha de establecerse por huecos verticales de 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 de 1/50 del volumen en metros cúbicos de la totalidad de los locales utilizados para el público y lo que exijan permanencia continua del personal de la dependencia o la guardería de comercio.
- * De no reunir el local las condiciones fijadas en el párrafo anterior, deberá disponerse de ventilación artificial, previo proyecto detallado de la instalación, que deben ser aprobado por el Ayuntamiento, dicha instalación, precisará ser sometida a comprobación antes de la apertura del local, y podrá así mismo ser revisada en cualquier momento ulterior, para comprobar su buen estado de funcionamiento.

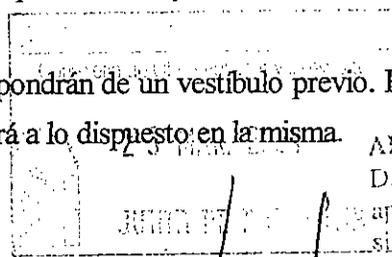
Como requisito indispensable, la instalación debe garantizar como mínimo la renovación cada hora del volumen total de aire del local.

6.3.2.2.- Aseos:

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- * Hasta 250 m², un retrete y un lavabo.
- * Por cada 250 m² más se instalarán como mínimo un retrete y un lavabo independientes para señoras y caballeros.

Estos servicios dispondrán de un vestíbulo previo. Para las actividades que tengan reglamentación propia se estará a lo dispuesto en la misma.

6.3.2.3.- Aislamiento Acústico:

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

aprobado

15 JUL. 2003

Dalias,

EL SECRETARIO

Todas las instalaciones cumplirán con las Normas Municipales de Protección del Medio Ambiente. **FOLIO N°**

000356

En aquellos casos de instalaciones en zona residencial se rebasarán los límites fijados en la NBE-CA-86 sobre Condiciones Acústicas en los edificios y en particular se cumplirán los niveles establecidos en su Anejo nº 5 y que se detallan en el apartado 6.1.14. de las presentes Normas.

Las paredes, techos, suelos, etc. de separación de los locales industriales con viviendas colindantes, serán resistentes al fuego y dispondrán de un aislamiento acústico.

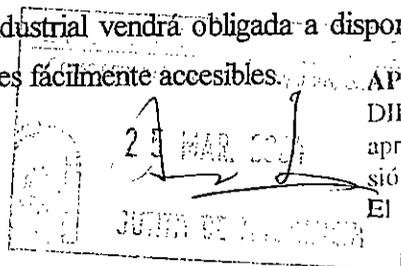
Las máquinas y herramientas, y en general el material fijo instalado en industrias de las categorías 1ª, 2ª y 3ª que produzcan ruidos y vibraciones en su trabajo se fundarán adecuadamente de forma que no transmitan vibraciones y en ningún caso se permitirán sujecciones, apoyos o simples contactos de sus órganos o funciones, a paredes o pilares del local industrial. Cuando la superficie construida exceda de 1.000 m2.

6.3.2.4.- Protección contra incendios:

Las industrias de nueva construcción cumplirán con el Real Decreto 2177/1.996 de 4 de Octubre por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96"Condiciones de Protección contra incendios en los edificios".

En todos los proyectos de instalación de nuevas industrias y en los de reforma o ampliación de las existentes habrán de constar las previsiones relativas a incendios y para ello en las memorias y planos se hará referencia de las bocas para las mangas extintoras del Servicio de Incendios y se consignarán además los elementos extintores propios de la industria que hubieren de quedar instalados en ella.

Toda actividad industrial vendrá obligada a disponer de extintores de incendios con carga adecuada, en lugares fácilmente accesibles.



APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL 2003
Dadas a las 15 JUL 2003
EL SECRETARIO,

6.3.2.5.- Botiquín de urgencias:

Toda actividad industrial vendrá obligada a disponer de botiquín de urgencia con el material necesario para la atención de curas de urgencia en posibles accidentes de trabajo.

6.3.2.6.- Instalaciones eléctricas:

Las instalaciones eléctricas cumplirán con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y dispondrá de diferenciales, interruptores magnetotermicos, puesta a tierra, alumbrado de emergencia ... etc.

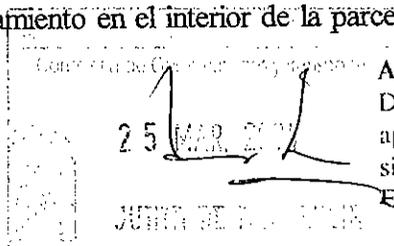
6.3.2.7.- Accesos:

Cuando el local sea semi-sótano con entrada directa por la vía pública dicha entrada ha de tener una altura mínima libre de 2 metros 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 centímetros de huella mínima por 17 centímetros 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.

Cumplirán con las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte aprobadas por Decreto 72/1.992 (BOJA nº 44 de 25- 5-1.992).

6.3.2.8.- Aparcamientos:

Cuando la superficie construida fuese superior a 1.000 m2 deberán reservarse espacios destinados a aparcamiento en el interior de la parcela, en la proporción de 1 plaza por cada 1.000 m2.



APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 IIII Dalías.

EL SECRETARIO, 2003



DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalfés,

EL SECRETARIO

6.4.- OFICINAS:

Se refiere este uso a las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor o de profesiones liberales o despachos privados.

6.4.1.- Ventilación:

La luz y ventilación de los locales de trabajo y de oficinas estará asegurada bien por procedimientos naturales o artificiales.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la superficie en planta del local. Si existen patios interiores tendrán las dimensiones fijadas para las viviendas.

En el segundo caso el proyecto, que deberá ser sometido a aprobación del Ayuntamiento, cumplirá con las determinaciones técnicas en vigor y como mínimo renovará en una hora el volumen total del aire del local.

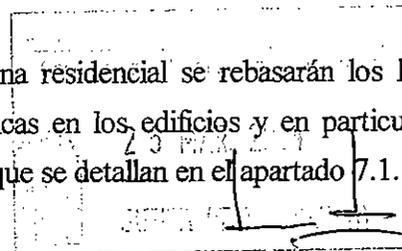
6.4.2.- Aseos:

Las oficinas dispondrán como mínimo de un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción. Los aseos cumplirán con las mismas condiciones que los comercios.

6.4.3.- Aislamiento acústico:

Todas las instalaciones cumplirán con las Normas Municipales de Protección del Medio Ambiente.

En aquellos casos de instalaciones en zona residencial se rebasarán los límites fijados en la NBE-CA-86 sobre Condiciones Acústicas en los edificios y en particular se cumplirán los niveles establecidos en su Anejo nº 5 y que se detallan en el apartado 7.1.14. de las presentes Normas.



Las paredes, techos, suelos, etc. de separación de los locales industriales con

viviendas colindantes, serán resistentes al fuego y dispondrán de un aislamiento acústico.

Las máquinas y herramientas, y en general el material fijo instalado en industrias de las categorías 1ª, 2ª y 3ª que produzcan ruidos y vibraciones en su trabajo se fundarán adecuadamente de forma que no transmitan vibraciones y en ningún caso se permitirán sujecciones, apoyos o simples contactos de sus órganos o funciones, a paredes o pilares del local industrial.

FOLIO N.º

000359

Cuando la superficie construida exceda de 1.000 m2.

6.4.4.- Protección contra incendios:

Las industrias de nueva construcción cumplirán con el Real Decreto 279/1.992 de 1 de marzo por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96 "Condiciones de Protección contra incendios en los edificios".

En todos los proyectos de instalación de nuevas industrias y en los de reforma o ampliación de las existentes habrán de constar las previsiones relativas a incendios y para ello en las memorias y planos se hará referencia de las bocas para las mangas extintoras del Servicio de Incendios y se consignarán además los elementos extintores propios de la industria que hubieren de quedar instalados en ella.

Toda actividad industrial vendrá obligada a disponer de extintores de incendios con carga adecuada, en lugares fácilmente asequibles.

6.4.5.- Botiquín de urgencias:

Toda actividad industrial vendrá obligada a disponer de botiquín de urgencia con el material necesario para la atención de curas de urgencia en posibles accidentes de trabajo.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué
aprobado en la se-
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 25 MAR 2003
JUNTA DE GOBIERNO

El 15 JUL 2003
Dalias,
EL SECRETARIO, 2003

6.4.6.- Instalaciones eléctricas:

Las instalaciones eléctricas cumplirán con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y dispondrá de diferenciales, interruptores magnetotermicos, puesta a tierra, alumbrado de emergencia ... etc.

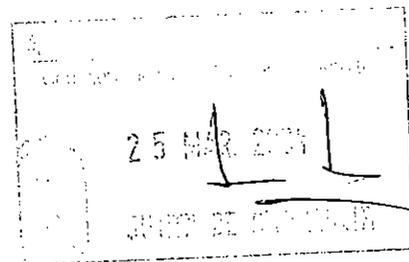
6.4.7.- Aparcamientos:

Cuando la superficie construida fuese superior a 1.000 m2 deberán reservarse espacios destinados a aparcamiento en el interior de la parcela, en la proporción de 1 plaza por cada 100 m2.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003

Dalías, 15 JUL 2003
EL SECRETARIO



... resolución

6.5.- HOSTELERIA:

Todos los establecimientos englobados en este apartado cumplirán con su legislación específica así como con:

- * NBE-CPI/96 "Condiciones de Protección Contra incendios de los edificios".
- * NBE-CA-88 "Condiciones acústicas en los edificios" y especialmente con los límites establecidos en el Anexo nº 5 y que se detallan en el apartado 7.1.14. de las presentes Normas.

6.5.1.- Alojamiento hotelero:

Se registrarán por su normativa específica, Decreto 110/1.986 del 18 de Junio (BOJA 15-7-1.986) con las siguientes salvedades:

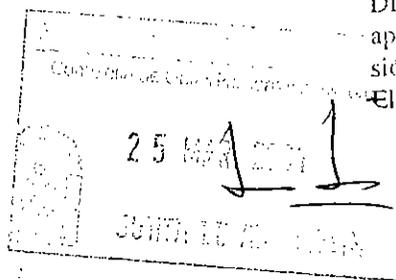
- * **Aparcamientos:**
Cuando el establecimiento tenga más de 10 habitaciones se dispondrá como mínimo una plaza por cada 4 habitaciones.
- * **Accesos desde la vía pública:**
Este uso es compatible con el de vivienda, no obstante cuando la superficie de uso hotelero sea superior a 200 m² o 10 habitaciones tendrá acceso independiente.
- * **Condiciones generales:**
La altura libre y otras condiciones generales de la edificación serán las mismas que para el uso de vivienda.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUN 2001
Dafías,

EL SECRETARIO



FOLIO N.º

000362

6.6.- ESPECTACULOS:

La construcción, reforma o habitación de edificios con destino a espectáculos públicos, requerirá la presentación del correspondiente proyecto técnico, que habrá de cumplir con todas las condiciones establecidas por las disposiciones de general aplicación en la materia, particularmente en la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

6.7.- BARES Y CAFETERIAS:

Se regirán por su legislación específica y como mínimo contarán con:

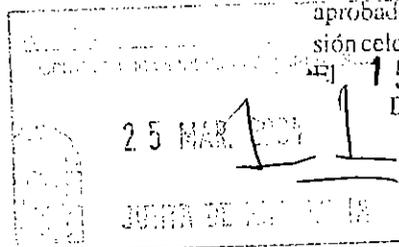
- * Un aseo de caballero con un urinario, un inodoro y un lavabo.
- * Un aseo de señoras con un inodoro y un lavabo. Estos aseos dispondrán de un vestíbulo previo que los separará del resto del local.
- * Extracción de humos. (6.2.2.2).

6.8.- PISCINAS PUBLICAS:

Cumplirán con las determinaciones específicas de su legislación específica. (BOP de 27 de Marzo de 1.982), y el R.D. 2.816/1.982 de 27 de Agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas).

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento



EL SECRETARIO,

APROBACION

FOLIO N°

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado

en sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

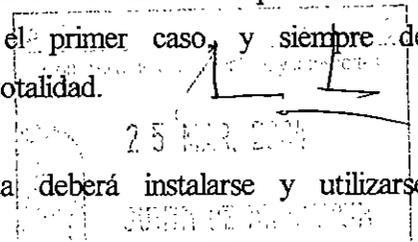
El 15 JUL, 2003

Dadas.

EL SECRETARIO

6.9.- VALLADO Y LIMPIEZA DE SOLARES:**6.9.1.- VALLADO DE SOLARES:**

- 1) Todos los solares no edificados existentes en el suelo urbano, deberán hallarse debidamente vallados con una cerca definitiva de metal, ladrillo, mampostería, hormigón o material similar. Estas cercas han de tener 2 metros de altura mínima.
- 2) Las cercas deben levantarse siguiendo la línea y la rasante oficiales, debiendo terminarse los paramentos en su caso con revoco, pintado o el acabado propio de fachada.
- 3) La Alcaldía-Presidencia puede disponer la construcción de valla en fincas particulares, a expensas de sus propietarios cuando estos incumpliesen las anteriores obligaciones, todo ello de conformidad con lo preceptuado para las medidas de ejecución subsidiaria en la legislación vigente.
- 4) Todo propietario puede cercar su finca en la linde con los predios vecinos hasta la altura que estime conveniente, con tal que no rebase la altura reguladora máxima de cada finca.
- 5) Es obligatoria en toda obra en construcción, sea de nueva planta o de ampliación o reforma de las existentes, cualquiera que sea su destino, residencial o industrial, la adopción de cuantas medidas de seguridad se precisen para eliminar cualquier riesgo o peligro, y particularmente en todo caso, las siguientes:
 - a) Construcción de la reglamentaria valla protectora que cerque toda la obra, con una altura mínima de 2 metros sobre la rasante de la acera. La valla podrá ser de obra, metálica o de materiales prefabricados, pero revocada y pintada en el primer caso, y siempre de características homogéneas en su totalidad.
 - b) A partir de la primera planta, deberá instalarse y utilizarse



permanentemente una red o malla de protección en toda la anchura y altura de los paramentos.

000'364

- c) A partir de 3 plantas, deberá instalarse también una visera de madera u otro material de suficiente resistencia y anchura mínima de 2 metros.

- 6) El incumplimiento de las obligaciones señaladas anteriormente, será sancionado, sin perjuicio de que pueda ordenarse la ejecución subsidiaria, de conformidad con los indicados artículos de la Ley de Procedimiento Administrativo, y en la advertencia de que, con independencia de que también pueda decretarse la paralización de las obras, se dará cuenta en todo caso a la Autorización Judicial en cuanto a las responsabilidades que pudieran derivar la desobediencia a un mandato legítimo dictado por Autoridad competente.

- 7) En las obras de reparación, así como en las de revoco de fachadas, será igualmente exigida la colocación de vallas, o en todo caso, la colocación de vallas móviles que limiten el frente de la obra.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL 2003

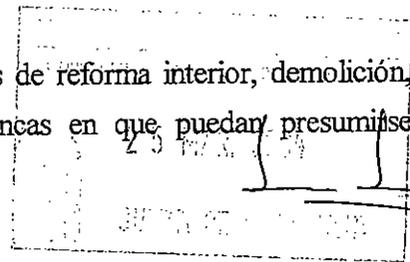
Dalías, 15 JUL 2003

EL SECRETARIO,

DEPENDENCIA. El presente documento fué aprobado
 la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
 El 15 IIII 2003
 Daltías. 15 IIII 000365
 EL SECRETARIO

6.10.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS:

- 1) El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.
- 2) La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada por estar comprendida en algún recinto histórico, artístico, arqueológico, o en sus zonas de influencia en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha Dependencia, siéndole de aplicación las condiciones de Estilo fijadas para la Normativa 1 Casco Viejo, aunque el edificio no se encuentre en esta zona.
- 3) La superficie de los paramentos de edificios construidos con anterioridad a las Normas Subsidiarias, que queden al descubierto como consecuencia de la aplicación del mismo a los colindantes; se declaran fuera de ordenación y cuando soliciten licencias para reparaciones, pintura o revoco de los mismos, estarán obligados a aplicarle tratamiento de fachada.
- 4) Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras será precisa la licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los informes pertinentes de acuerdo con la legislación vigente.
- 5) Será objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que realicen en las fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.
- 6) Excepto en la zona de edificios situados en la zona 1 "Casco Viejo" o colindante con restos o edificaciones de la ciudad que se consideran de interés



histórico-artístico, cultural o características de la fisonomía tradicional que se indican en el apartado siguiente (cuya fachada habrá de ser similar o simétrica y con materiales de igual calidad que los colindantes) en el resto se declara libre la composición de las fachadas de los edificios.

- 7) Cerramiento de bajos comerciales. El cerramiento con tratamiento de fachada enlucido y pintado. Periodo transitorio de 6 meses para que se adapten las existentes. Pasado el plazo el Ayuntamiento podrá realizarlo a costa del propietario.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la se-

sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

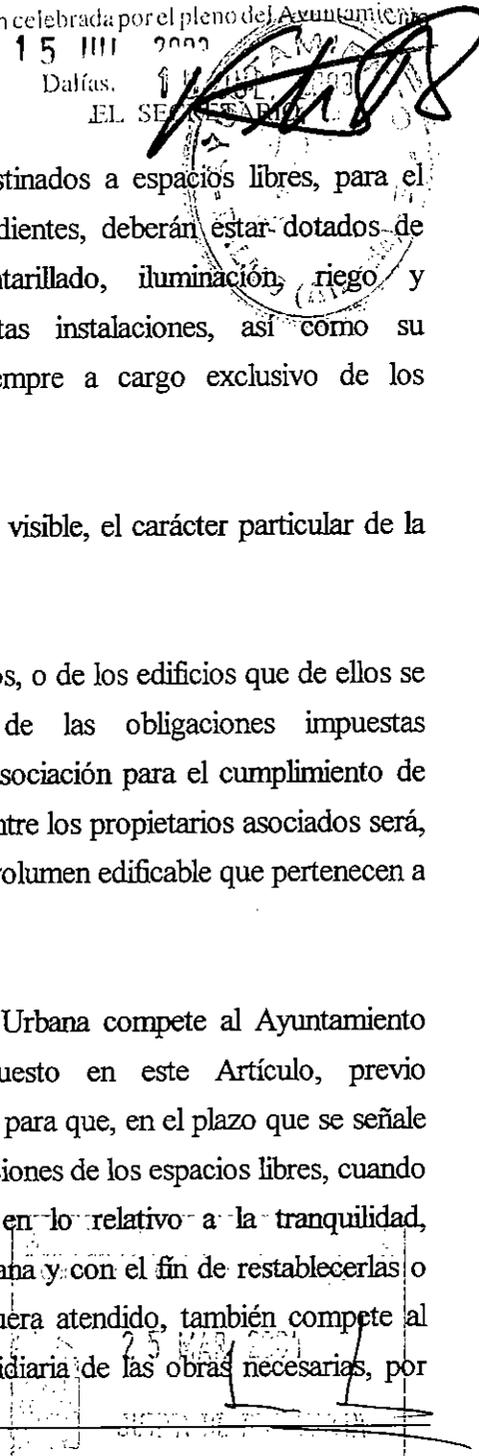
El 15 III 2000

Dalfos.

EL SEÑOR

6.11.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS:

- 1) Los terrenos de propiedad particular destinados a espacios libres, para el servicio de uno o más edificios independientes, deberán estar dotados de instalaciones de pavimentación, alcantarillado, iluminación, riego y vegetación. El establecimiento de estas instalaciones, así como su conservación y mantenimiento, será siempre a cargo exclusivo de los propietarios interesados.
- 2) En sus accesos ha de indicarse, de forma visible, el carácter particular de la propiedad.
- 3) Los propietarios de espacios libres privados, o de los edificios que de ellos se benefician, responden solidariamente de las obligaciones impuestas anteriormente, debiendo constituirse en asociación para el cumplimiento de las mismas. La distribución de los gastos entre los propietarios asociados será, salvo pacto en contrario, proporcional al volumen edificable que pertenecen a cada uno.
- 4) En el ejercicio de la función de Policía Urbana compete al Ayuntamiento sancionar las infracciones a lo dispuesto en este Artículo, previo requerimiento a los propietarios afectados para que, en el plazo que se señale al efecto, establezcan o reparen las instalaciones de los espacios libres, cuando exista perturbación o peligro de ella, en lo relativo a la tranquilidad, seguridad, salubridad y moralidad ciudadana y con el fin de restablecerlas o conservarlas. Si este requerimiento no fuera atendido, también compete al Ayuntamiento disponer la ejecución subsidiaria de las obras necesarias, por



cuenta y riesgo de los interesados, incluso exigiendo por anticipado y en su caso, por el procedimiento de apremio, de la asociación, o en su defecto de cada uno de los propietarios el importe íntegro de los gastos.

FOLIO N°

000367

- 5) En los espacios libres privados pueden ser construidos aparcamientos subterráneos, previa petición de licencia municipal, a la que se acompañará el correspondiente proyecto técnico.

6.12.- EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO:

Las Licencias relacionadas con edificios o terrenos de interés Historico-Artistico se tramitará según lo dispuesto en el apartado 5.13 de las presentes NN.SS.

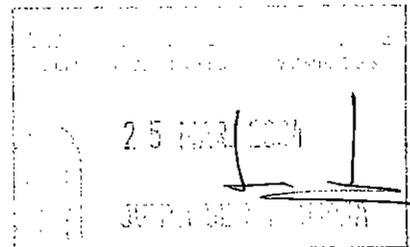
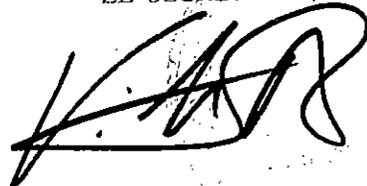
Los Edificios y Construcciones de interés histórico-artístico son:

- Iglesia Parroquial de Dalías
- Iglesia Parroquial de Celín.
- Casino de Dalías.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL 2003

Dalías. 15 JUL 2003
EL SECRETARIO



APROBACION

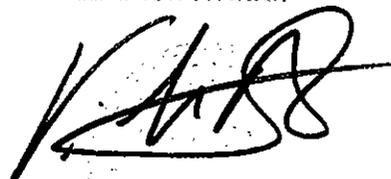
DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

000368

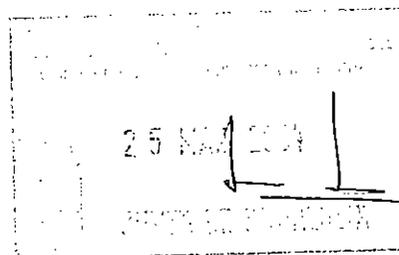
15 JUL. 2003

Datos. 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO.



TITULO VII.- NORMAS DE GESTION



El secretario del Ayuntamiento

APROBACION

000369

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento.

El 15 JUL. 2003

Dalías,

7.- NORMAS DE GESTION EL SECRETARIO

7.1.- SUJETOS A LA GESTION URBANISTICA EN EL MUNICIPIO

La dirección y control de la gestión urbanística en el municipio corresponde al Ayuntamiento.

Esta gestión puede ser asumida directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.

Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos de planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los Sistemas de Actuación, o, en su caso, mediante cesión.

En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares, (artº 4 y artº 141 del RDL 1/1.982).

El Ayuntamiento podrá constituir Sociedades Mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegra o parcialmente al mismo, con arreglo a la legislación aplicable, para la ejecución de los Planes de Ordenación.

El Ayuntamiento podrá ofrecer la suscripción de una parte del Capital de la Sociedad a constituir a todos los propietarios afectados, sin licitación. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que aceptasen participar en la Sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos. (artº 147 del RDL 1/1.992).

SECRETARÍA MUNICIPAL

000370

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento de Dalías, el 15 JUL. 2003.

EL SECRETARIO,

7.2.- CONSORCIOS URBANISTICOS:

7.2.1.- CONSTITUCION Y REQUISITOS:

Las Administraciones públicas podrán consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas. A dichos consorcios se podrán incorporar particulares, previo convenio acerca de las bases que hayan de regir en su actuación:

Para la construcción definitiva del Consorcio se requerirá:

- a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.
- b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

7.2.2.- OBJETO:

Los consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

- a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.
- b) Abordar la formación y ejecución de Planes Parciales o especiales.
- c) Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o de Polígono, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución de planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.

25 MAR 2003

- d) Realizar obras de infraestructura urbanística.
- e) Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.
- f) Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

8.2.3.- ACTIVIDADES:

Los Consorcios urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.

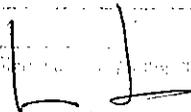
Los Entes consorciados podrán encomendar al Consorcio cualesquiera otras actividades cuyo ejercicio no tenga el carácter de intransferible, según lo que al respecto disponga la legislación en cada caso aplicable.

En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.

Los Entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.

Cuando el Consorcio establezca servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado podrá imponer y recaudar las contraprestaciones correspondientes.

Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 12 al 15 del Reglamento de Gestión Urbanística.

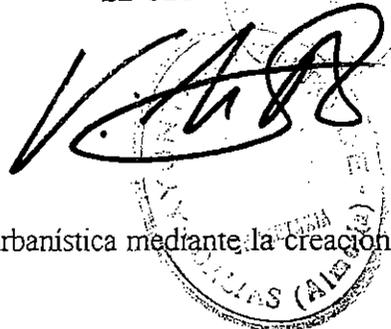

 25 MAR. 2003
 JUNTA DE GOBIERNO

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el **15 JUL. 2003**
 Dadas, a las **15** horas de **15 JUL. 2003**
EL SECRETARIO.



7.3.- ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS:

Dafías, 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO.



7.3.1.- DEFINICION:

Los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Son Entidades urbanísticas Colaboradoras:

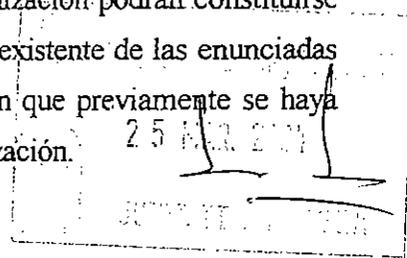
- a) Las Juntas de Compensación. (artº 158 RDL 1/1.992).
- b) Las Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de cooperación. (artº 162 RDL 1/1.992).
- c) Las Entidades de Conservación.

Las Entidades urbanísticas colaboradoras, se registrarán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en el RDL 1/1.992.

7.3.2.- CONSTITUCION DE LA ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA:

La constitución de las Juntas de Compensación y de las Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de cooperación se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación.

Las Entidades de Conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente, para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.



000373

Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

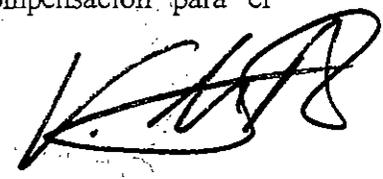
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento, ha sido aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2000
Dadas,
EL SECRETARIO,

7.4.- SISTEMAS DE ACTUACION:

Como Norma General se establece el sistema de compensación para el desarrollo de los polígonos o unidades de actuación en suelo urbano.



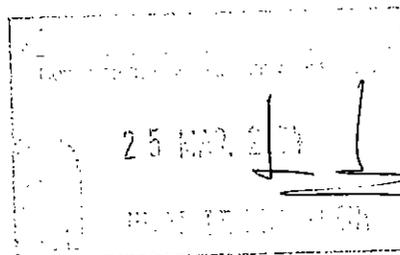
7.4.1.- POLIGONOS O UNIDADES DE EJECUCION CON CESIONES PREFIJADAS:

Las cesiones se materializarán mediante un documento administrativo. Este documento administrativo, será elevado a escritura pública la cual será registrada.

7.4.2.- ACTUACIONES AISLADAS:

Se ha previsto dentro del suelo urbano consolidado la obtención de superficies aisladas destinadas a equipamiento comunitario.

Estas superficies se obtendrán mediante compra, permuta o expropiación forzosa. En el caso de aplicar el procedimiento de expropiación forzosa se estará a lo dispuesto en el TITULO V del RDL 1/1.992.



FOLIO N°
Normas de Gestión
APROBACIÓN DILIGENCIA.- El presente documento fue
aprobado
000374
En la se-
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL. 2003
Dalias,
EL SECRETARIO.

7.5.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR:

7.5.1.- EN SUELO URBANO:

- 1) Podrá edificarse cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación. (artº 33 RDL 1/1.992).

- 2) Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Polígonos o unidades de ejecución, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:
 - a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado, en su caso, el Departamento Ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación simultánea.

 - b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se llevan a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

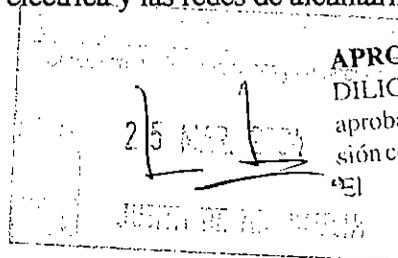
25 MAR 2003
SECRETARÍA DE GOBIERNO

El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza depositada.

3) En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de ejecución podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- a) Que hubiesen ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.



APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento de Dalías, el 5 IIII 2003.
EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

7.5.2.- EN SUELO NO URBANIZABLE:

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a lo dispuesto en el Título V "Normas Específicas de Aplicación al suelo no urbanizable" de las presentes Normas Subsidiarias, así como a lo especificado en los Artículos 15a 17 del RDL 1/1.992.

7.6.- COSTES DE LA URBANIZACION:

- 1) Los propietarios de terrenos afectados por un actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.
- 2) El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos (artº 155 RDL 1/1.992):
 - a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para ser vicios.
 - b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de Ejecución.
 - c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.

- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas. CCC 377
- 3) Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de Ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.
- 4) Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el Plan que se ejecute.

También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de Ejecución correspondiente al coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos reseñados en el presente artículo podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El

Dalías,

7.7.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION (ARTº 245 RDL 1/1.997)

- 1) La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se hayan efectuado la cesión de aquellas.

- 2) No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de Ejecución a dicha obligación, cuando así se imponga por el Plan Parcial de ordenación resulta expresamente de disposiciones legales.
- 3) La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviese fijada en la Junta de Compensación, en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservación.

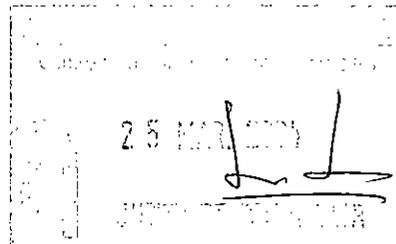
Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

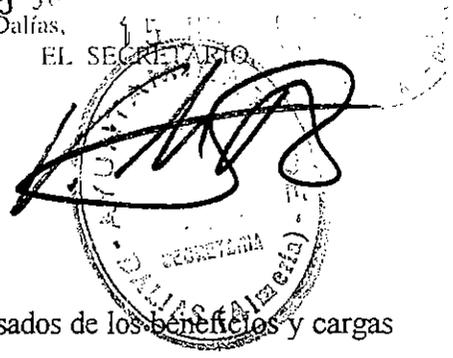
APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 de Mayo de 1988

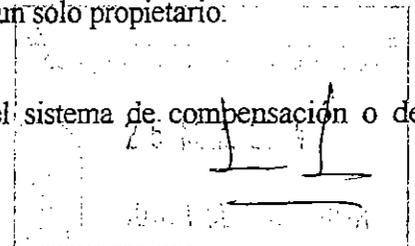
Dalías, 15 de Mayo de 1988
EL SECRETARJO,



7.8.- REPARCELACIONES:

- 1) La reparcelación tiene por objeto:
 - a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
 - b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
 - c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan.
 - d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística.
- 2) Cualquiera de estas finalidades justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurren las otras.
- 3) La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación será necesaria siempre que el Plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.
- 4) No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:
 - a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezca a un solo propietario.
 - b) Cuando el Plan se ejecute por el sistema de compensación o de expropiación.

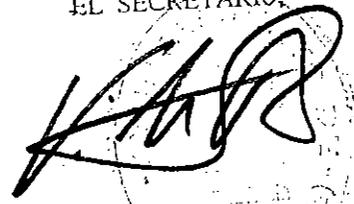
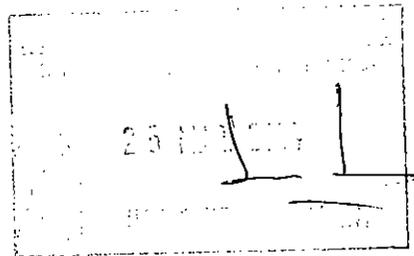


000380

- c) Cuando sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y las cargas.
- d) Cuando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reapretada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios.
- e) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella, y la Administración actuante acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

Las reparcelaciones se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 164 a 170 del RDL 1/1.992.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento fué
aprobado en la se-
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL. 2000
Dalias,
EL SECRETARIO.

APROBACION
DILIGENCIA.- El presente documento es
aprobado en la se-
sion celebrada por el pleno del Ayuntamiento

FOLIO N°

000381

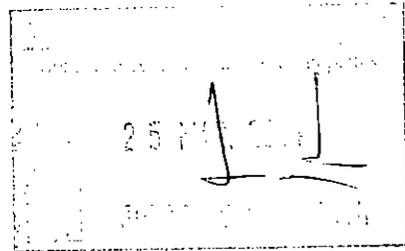
El 15 JUL 2017

Dallas,

EL SECRETARIO,



TITULO VIII.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS DOTACIONALES



... en resolución

000382

8.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS DOTACIONALES.**USO ESPACIOS LIBRES.****APROBACION**

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2000
Dalias, 15 JUL 2000

EL SECRETARIO,

Definición.

Comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, ocio, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Condiciones.

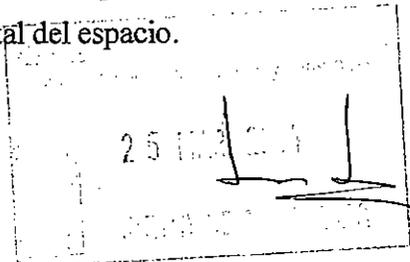
Los espacios libres se adecuarán básicamente para el uso que tendrán y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a su funcionalidad.

Se admiten edificaciones en consonancia con el uso que tendrá el espacio con las siguientes restricciones:

a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del espacio.

b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (20%) de la superficie total del espacio.

c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del espacio.



SECRETARIO



USO EQUIPAMIENTO GENÉRICO

Definición.

Es uso equipamiento genérico el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ...etc.

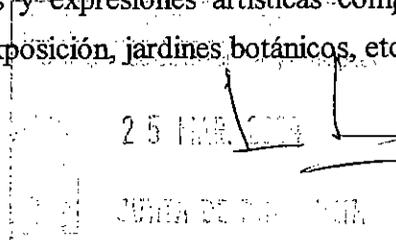
b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a') Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b') Asistencial, que comprende la prestación de servicios de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, así como alojamiento o residencia de grupos como ancianos, discapacitados, transeúntes, ...

c') Cultural, consistente en la creación, conservación, exposición y difusión de conocimientos culturales y expresiones artísticas comprendiendo bibliotecas, museos, cines, teatros, salas de exposición, jardines botánicos, etc.



APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento.

El 15 III 2003

Dalias, 15 III 2003

EL SECRETARIO

d') Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e') Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

f') Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

d Comercial: Consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población comprendiendo los mercados de abasto y los centros de comercio básico.

f. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

g. Equipamiento genérico, es aquel que aún no tiene definido un uso concreto, siendo posible destinarlo a uno de los usos dotacionales recogidos anteriormente o a espacio libre.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003

Datías. 15 JUL 2003
EL SECRETARIO

Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de poseedores y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

FOLIO Nº

000385

Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, hasta un máximo del 25% de la superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Sustitución de Usos Dotacionales.

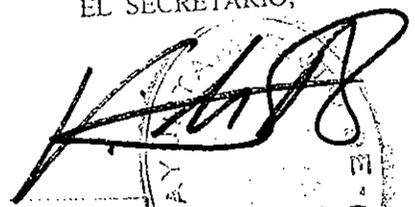
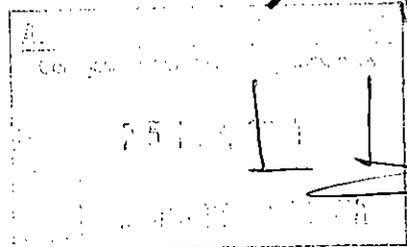
Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

En tal circunstancia los usos dotacionales podrán sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003

Dalías, 15 JUL 2003
EL SECRETARIO,

... de la resolución

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

000386

El 15 de Julio de 2009

Dafías, 5 III 8822

EL SECRETARIO

USO VIARIO

Definición.

El uso viario comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

Aplicación.

Las condiciones que se señalan para este uso serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y aquellos terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tal uso, se destinen a él por permitirlo las presentes Normas.

Condiciones Particulares.

De acuerdo al destino que vayan a tener se diferencian:

Vías para peatones: Las aceras, sendas peatonales de cualquier tipo y las calles peatonales. Las características y dimensiones de estas vías habrán de ajustarse a lo que establecido en las presentes Normas. En el diseño de las calles peatonales habrá de preverse que excepcionalmente podrán ser usadas por vehículos autorizados, teniendo esto en cuenta en el dimensionamiento de su pavimento.

Vías para bicicletas: Son aquellas vías concebidas para el movimiento de bicicletas.

Vías para automóviles: Son aquellas vías concebidas para el movimiento de automóviles.

000387

Vías compartidas: Son aquellas vías que pueden ser utilizadas por más de uno de los usuarios indicados anteriormente.

El viario habrá de proyectarse de acuerdo a los usuarios a los que sirve, a las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas, así como a las del medio que atraviesen.

Las condiciones de diseño de los diversos elementos se ajustará a lo indicado en las presentes Normas habiendo de preverse en el diseño del pavimento de las calles peatonales su posible utilización excepcionalmente por parte de vehículos.

**APROBACION
DILIGENCIA.**- El presente documento fué
aprobado en la se-
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento
El 15 JUL 2003
Dadas, 15 JUL. 2003
EL SECRETARIO.