

Administración Autonómica

2595/04

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
 Delegación Provincial de Almería

RESOLUCION

CPU 5271

A fin de proceder al levantamiento de la suspensión impuesta por la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de julio de 2003, sobre APROBACION DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DALIAS, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

«Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 23 de julio de 2003, ha examinado el expediente CPU 5271 sobre TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS de DALIAS, promovido por EL AYUNTAMIENTO de dicho termino municipal, resultando del mismo los siguientes

HECHOS

I. ANTECEDENTES

El planeamiento general de Dalias lo constituye las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, hoy Plan General de acuerdo con la disposición transitoria cuarta, apartado 3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24 de octubre de 2002 de acuerdo con el siguiente Texto:

I.- APROBAR DEFINITIVAMENTE las determinaciones relativas al SUELO URBANO: excepto lo dispuesto en el art. 3.5 relativo a la posibilidad de permutar las cesiones en las Unidades de Ejecución la generalización de desarrollo de estas mediante la figura de Estudio de Detalle, sustituyéndose este por PERI cuando la superficie de actuación supere los 5000 m² de suelo, y las cesiones bajo la denominación de equipamiento comunitario diferenciara los espacios libres en una cuantía mínima del 10% e la superficie ordenada, del equipamiento en si mismo, que será el resto. Si este, como resultado de destinar el 10% a espacio libre, resultase inadecuado para dotacional por se inferior a la parcela mínima de aplicación en la UE de que se trate, se sumara al espacio libre.

II.- SUSPENDER las determinaciones en SUELO NO URBANIZABLE, dándosele un plazo de tres meses para la presentación de un nuevo documento (Texto Refundido) en el que además de lo aprobado definitivamente se incorporen las determinaciones derivadas de la DIA, del Plan Subregional del Poniente, completándolas con cuantas determinaciones le son propias a las NN SS., y con el nivel de precisión adecuado en esta clase de suelo. Como régimen transitorio le será de aplicación el régimen de usos derivado del Plan del Poniente y con las condiciones físicas en cuanto a parcela mínima, ocupación, retranqueos.. etc. de las NN. SS de ámbito provincial. Igualmente deberá incorporarse un Catálogo de bienes protegidos.

En cumplimiento de dicha resolución se presenta en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes documento, al objeto de levantar la suspensión relativa al suelo no urbanizable y consecuentemente para obtener la aprobación y entrada en vigor de las determinaciones contenidas en el. El documento se presenta como Refundido de determinaciones en suelo urbano aprobadas definitivamente y suelo no urbanizable para su aprobación.

II. OBJETO Y DESCRIPCION

El hoy Plan General de Ordenación Urbanística de Andalucía de Dalias clasifica la totalidad de su Término Municipal en Urbano (738, 347 m² + 353.783 m²) o no Urbanizable, no existiendo suelos con la clasificación de urbanizable.

A. - Respecto de las determinaciones en suelo urbano y de acuerdo con la Resolución de la CPOTU:

1.- Se ha eliminado el punto 3.5 relativo a la posibilidad de permutar las cesiones en las Unidades de Ejecución

2.- Se ha establecido el desarrollo de la Unidades de Actuación mediante PERI cuando la superficie de actuación supere los 5000 m² de suelo, y

3.- Se ha diferenciado en la ficha de cada unidad los espacios libres, con una previsión mínima del 10% de la superficie ordenada, del equipamiento en si mismo, que es el resto si bien en los casos en que el resto con destino a dotacional resulta inadecuado por ser inferior a la parcela mínima de aplicación en la UE de que se trate, se ha sumado al espacio libre.

Se ha eximido de lo anterior a las Unidades de Ejecución 10, 21, 29, 43 y 44, por resultar áreas de mantenimiento de la ordenación respecto de las NN. SS anteriores, y para las que el cumplimiento de la Resolución supondría una alteración de los derechos adquiridos por los propietarios afectados.

B.- Respecto del Suelo No Urbanizable, establece las siguiente categorías:

1.- De especial protección por la Legislación específica:

1.a.- Especial Protección Arqueológica.

1.b.- Especial Protección del Dominio Público: Hidráulico, Red viaria, y Vías pecuarias.

1.c.- Especial Protección por Riesgo de Inundación.

2.- Especial Protección por planificación territorial o urbanística.

2.a.- Especial Protección previsto en el POTPA

Protección Ambiental

Protección por sus valores naturales y ecológicos

Protección por sus valores paisajísticos

2.b.- Especial Protección por su valor Rural

3.- De carácter natural

Se define el concepto de asentamiento y se establecen las circunstancias que inducirían a la formación de nuevos asentamientos. Igualmente se regulan los usos y las condicione en las que con carácter general podrían implantarse en esta clase de suelo y por otro lado la de cada una de las categorías de suelo.

Se incorpora un Catálogo de inmuebles protegidos de acuerdo con la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

La Disposición transitoria 4a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según la cual los procedimientos relativos a planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, haya recaído ya aprobación inicial, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica vigentes en el referido momento, esto es, por la Ley 1/1997, de 18 de junio, y el Decreto 77/1994, de 5 de abril (art. 12.10)

II. VALORACION.

1. Respecto del tratamiento de las Unidades de Ejecución 10, 21, 29, 43 y 44, a las que no se aplica la obligatoriedad de desarrollo mediante PERI y la cesión del 10% de espacio libre y el resto en dotacional, por resultar áreas de mantenimiento de la ordenación respecto de las NN. SS anteriores, y para las que el cumplimiento de la Resolución supondría una alteración de los derechos adquiridos por los propietarios afectados, se considera justificado.

2. Respecto del suelo no urbanizable se ha emitido informe respecto al Plan de Ordenación Subregional de Poniente en los siguiente términos:

Visto la Memoria y Normativa y los Planos del Texto Refundido del planeamiento urbanístico municipal, se observa que incorpora las determinaciones derivadas de la DIA y del POMA y la regulación de los usos de las diferentes categorías de suelo, al igual que el Catálogo de bienes protegido, conforme al Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de octubre de 2002

3. Respecto del resto de las determinaciones en suelo no urbanizable:

Se han incorporado las determinaciones de esta clase de suelo de acuerdo con la categorización contenida en la Ley 7/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía.

No obstante no consta en el expediente informe de la Consejería de Medio Ambiente relativo a la incorporación de las determinaciones ambientales contenidas en la DIA definitiva respecto de esta clase de suelo que motivaron en principio en sentido Desfavorable del mismo.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

1. La APROBACION DEFINITIVA del expediente, condicionando su eficacia, registro y publicación a la emisión del Informe de la Delegación de Medio Ambiente sobre la adecuación de ésta a las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental emitida en su fecha.

2. Facultar al Vicepresidente, Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para que compruebe el cumplimiento de la referida condición y ordene la publicación en el B. O. P.»

VISTO que se han cumplido las condiciones citadas, procede levantar la suspensión que pesaba sobre la aprobación definitiva del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Dalias y ordenar la publicación en el B.O.P.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Almería, 25 de marzo de 2004.

EL DELEGADO PROVINCIAL, PRESIDENTE POR DELEGACIÓN DE LA C.P.O.T.U., Luis Caparrós Mirón.

NN.SS. DE PLANEAMIENTO DEL T.M. DE DALÍAS. ALMERÍA

MEMORIA ORDENACION

1.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORDENACIÓN DEL TÉRMINO.

1.1.- ENCUADRE GEOGRÁFICO.

El T.M. de Dalías se encuadra en la Baja Alpujarra Oriental, estando constituido hoy esta zona por el llamado Poniente Almeriense que se extiende desde Roquetas de Mar hasta Adra siendo la parte más próspera de toda la Alpujarra como consecuencia de los cultivos intensivos.

La subcomarca Berja-Dalías tiene unas características muy distintas al resto de la comarca ya que se ubican en unas hoyas interiores de la Sierra de Gádor y están situados por tanto a mayor altitud en áreas de montaña. Esto ha tenido como consecuencia que la transformación de su agricultura ha sido más lenta.

Está enclavada geográficamente en la vertiente sur de la Sierra de Gádor, localizándose en la parte central de su término municipal una depresión tectónica de materiales cuaternarios que constituye la Vega de Dalías donde se ubica la actividad urbana del municipio.

En los últimos años en la Vega de Dalías se ha dado una importante transformación de los regadíos tradicionales, habiéndose incrementado la presencia de invernaderos en sustitución del parral tradicional.

1.2.- ASENTAMIENTOS URBANOS.

Las orografía del término municipal caracterizada por tener elevadas pendientes en la mayor parte de su territorio dio lugar a que los asentamientos urbanos se localizaran en su parte central, en torno a la zona de la vega donde se desarrollaba prácticamente la totalidad de la actividad agrícola de la localidad, no desarrollándose ningún núcleo rural disperso.

El núcleo urbano se desarrolla en dos barrios principales el barrio de Celín situado al norte y el barrio de Dalías caracterizados ambos por presentar un desarrollo lineal a lo largo del camino que desde siglos una dichos barrios y que en la actualidad está identificado por las C/ Real de Celín, c/ Padre Rubio, C/ Santo Cristo, Plaza de la Constitución, C/ Alameda y C/ de las Morenas.

1.3.- SISTEMA DE TRANSPORTES: LA RED VIARIA.

El único sistema de transportes que existe en el término municipal es el sistema por carretera, localizándose en localidades cercanas los siguientes sistemas:

- Almería: Sistema aéreo y ferrocarril.
- Adra y El Ejido: Sistema de Transportes Marítimo.

Red viaria comarcal.

Las condiciones orográficas del Término Municipal sobre todo en su parte norte y oeste provocan que no la localidad no pueda estar comunicada directamente con el resto de núcleos que en linda en esas direcciones.

El elemento de conexión con el resto de la comarca es la carretera A-358, que comunica en dirección oeste con la localidad de Berja, siendo una de las entradas a los núcleos interiores de la Sierra de Gádor y, hacia el sudeste con El Ejido, por donde discurre la CN-340 elemento comunicador de la comarca con el Levante español y Andalucía Oriental.

En dirección a Berja esta carretera también constituye una de las entradas a los núcleos interiores de la Sierra de Gádor con un tráfico de paso importante.

El Ejido se ha convertido en centro subcomarcal prestando gran parte de los servicios que demanda Dalías y que no pueden ser satisfechos a nivel local, por lo que esta vía soporta un importante tráfico de ida y vuelta.

Es de prever por las dos circunstancias indicadas anteriormente que el tráfico en esta vía se vea incrementado haciéndose indicar que en la actualidad las condiciones de esta son buenas.

Recientemente se ha ejecutado una variante de esta carretera que circunvala el núcleo urbano, quedando la antigua travesía como elemento vertebrador de la trama viaria del núcleo.

Red viaria local

A una escala local el sistema viario del término está constituido por la trama urbana, por la red de camino agrícolas que se han ido ejecutando entre invernaderos en la vega, y por las pistas forestales abiertas en la sierra.

La trama urbana de Dalías tiene una estructura lineal, desarrollándose en un principio a lo largo del camino Dalías-Celín y continuando posteriormente su expansión hacia la travesía de la carretera A-358.

En torno a estos dos viales se articula el resto de la estructura urbana del núcleo caracterizado por presentar una trama desordenada, con calles estrechas y de anchos irregulares.

Una característica singular de la estructura urbana de Dalías es que las manzanas de edificación son de grandes dimensiones cuyo espacio interior es ocupado por unos huertos familiares, localizándose en el perímetro las edificaciones que dan fachada a los viales y sus traseras dando a estos huertos.

2.- EL MEDIO RURAL.

La mayor parte del término municipal de Dalías no presenta características urbanas, existiendo a lo largo del término distintos espacios de especial valor, de los que se propone una protección de sus características naturales. Estos espacios son:

ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO

Se incluyen dentro de esta categoría los siguientes grupos:

- 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.

- 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.

- Dominio Público de 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 discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

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 1969. 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 grafían 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 así como a los abrevaderos existentes.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS O PALEONTOLÓGICOS

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	Necropolis Medieval
M.	IH-4	Cerro de la Cañada	Atalaya tardo medieval
	IH-5	Alhizan	Pequeño castillo
M.	IH-6	(**) Baños de la reina	Baños arabes
	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	Ermida de Aljizar	
	IH-15	Ermida 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.

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

ZONA FORESTAL

Están constituidos por el Monte Público "Coto de Gádor" y las fincas consorciadas "Villa Pilar" y "El Grifo".

Los límites aproximados de estos espacios aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Suelo.

El Monte Público "Coto de Gádor" 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.

CUMBRES DE LA SIERRA DE GÁDOR

Este espacio queda definido en el POTPA, recogiendo en dicho documento la importancia de este entorno por sus valores ambientales y paisajísticos. 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.

CUENCAS DE CAPTACIÓN ENDORREICA

Este espacio queda definido en el POTPA, recogiendo en dicho documento la importancia de este entorno por sus valores ambientales y paisajísticos. 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.

FORMACIONES ARBOLADAS DE INTERÉS

Este espacio queda definido en el POTPA, recogiendo en dicho documento la importancia de este entorno por sus valores ambientales y paisajísticos. Este espacio está constituido 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 queda definido en el POTPA, recogiendo en dicho documento la importancia de este entorno por sus valores ambientales y paisajísticos. 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 estas zonas aparece grafiada en los planos de Clasificación del Suelo.

ALGIBES, FUENTES Y RUINAS DE INTERÉS

Los algibes y fuentes son elementos singulares de la sierra alguno de los cuales son usados como abrevaderos por el ganado, protegiéndose estos por su singularidad.

Además se protege una de las ruinas mineras que existen en dicha sierra, protegiéndose la que en mejor estado de conservación se encuentra. La protección este elemento se lleva a cabo por la singularidad de está siendo un reflejo histórico de la actividad minera que se desarrolló en esta zona.

PARQUE DEL ARROYO DE CELÍN Y SU ÁREA RECREATIVA

Este Área 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.

PERÍMETRO DE PROTECCIÓN DEL MANANTIAL

El manantial de Celín, también llamado Nacimiento, está situado en el Barranco de las Fuentes, junto al borde de Loma Cantuosos, a las afueras del casco urbano de Celín.

El Manantial se encuentra a cota 580 m. aproximadamente. Se compone de unos afloramientos de agua a lo largo del cauce, en unos 50 m. que son recogidos y destinados a riegos; y de una galería ubicada en la margen derecha del Barranco de las Fuentes que con trazado sensiblemente perpendicular a él drena las dolomías. Las aguas de esta galería son entubadas y conducidas para abastecimiento a la población de Dalías, destinándose los sobrantes para riego. El acceso a la galería y por tanto al alumbramiento de las aguas, queda protegido mediante cierre de obra con puerta y llave. Las dimensiones de esta galería son de más de 70 m. de longitud con trazado algo curvo, y con una sección de 1.95x1.15 m.

Según la reglamentación Técnico Sanitaria vigente y la reglamentación de Minas el Manantial de Celín cumple con todas las exigencias establecidas en tales reglamentaciones para su consideración 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.

MIRADORES

Dentro de esta categoría se incluyen dos zonas 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.

VEGA DE DALÍAS

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.

En este espacio se incluye además de la antigua vega de Dalías, definida así en el P.E.P.M.F.P.A. los terrenos circundantes a esta.

La vega de Dalías está formada por una llanura aluvial sobre materiales pliocuaternarios que aprovecha una depresión tectónica al Sur de Sierra de Gádor, de donde proceden diversos cursos intermitentes que provocan una erosión acusada. La Vega aprovecha sugerencias cársticas de Sierra de Gádor. El agua ha permitido transformar suelos inicialmente pobres en regadío.

En los últimos años se ha producido una gran expansión de los cultivos forzados bajo plástico en toda la Vega de Dalías, pasando a ser esta actividad una de las bases de la economía de la localidad.

Previéndose una expansión descontrolada de la zona ocupada por estos cultivos tal y como se está desarrollando en el resto de municipios del poniente almeriense y siendo esta actividad potencialmente la principal fuente económica de la localidad se protegerá esta zona de la urbanización reservándola para este tipo de cultivo y a la vez provocar que la expansión de los cultivos bajo plástico sea conducida hacia esta área.

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

3.- ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO.

Tal y como ya se ha indicado el núcleo urbano presenta un desarrollo lineal a lo largo del antiguo camino de Dalías a Celín estructurándose en torno a esta vía principal el resto de la estructura urbana, caracterizada por un trazado irregular con varios estrechos.

El desarrollo urbano planteado en las presentes NN.SS. se define a través de las siguientes actuaciones:

- Mantener el modelo de crecimiento lineal aprovechando las infraestructuras existentes para lo que se propone:
 - Consolidar de los espacios interiores que aún no se han urbanizado.
 - Consolidar el desarrollo ya iniciado de los terrenos comprendidos tanto entre el antiguo Camino Dalías-Celín y la travesía de la A-358, como entre esta última vía el camino de Almargen, estableciendo entre estos viales de conexión.
 - Creación de una zona residencial de baja densidad entre el barrio de la Almohara y la variante, así como al norte y oeste de Celín dando lugar a la aparición de una vía de servicio paralela a la travesía de un vial de conexión con el Arroyo de Celín.
 - Creación de una zona residencial de baja densidad al este de la Rambla de Gracia, permitiendo la apertura de un nuevo vial en dirección norte-sur.
 - Creación de una zona industrial sur del núcleo a ambas márgenes de la travesía.
 - Reservar terrenos para un uso residencial en parcelas de grandes dimensiones, ofertando una tipología de vivienda que, aprovechando las características estéticas y demás del núcleo, así como su cercanía a centros de actividades puede atraer a nuevos pobladores.
 - Potenciar la economía local mediante la reserva de terrenos que permitan la ubicación de actividades productivas al sur del núcleo.
 - Reserva de terrenos en cuantía suficiente para satisfacer la demanda de viviendas estimada durante el período de desarrollo.
 - Preservar la estructura de los cascos viejos para lo que:
 - Se mantienen los viales existentes respetando por consiguiente su trama.
 - Se ordenan zonas interiores definiendo la misma tipología de manzanas con huertos interiores.
 - Se mantienen las características principales de las ordenanzas de edificación, definiéndose condiciones estéticas en estos entornos.

4.- DIMENSIONES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS PARA EL AÑO HORIZONTE.**4.1.- DIMENSIONES DEL NÚCLEO PREVISTAS EN LAS NN.SS.**

El crecimiento de la población en el período comprendido entre los años 1.991 y 1.996 fue del 2,25 % anual.

Para el año horizonte 2.012 se prevé que la población en Dalías, considerando que se mantiene constante esa tasa anual de será de 5.125 habitantes.

En el año 1.991 el número de viviendas en la localidad era de 1.376 con una población de 3511 habitantes, con lo que el ratio habitantes vivienda resultaba $511/1.376 = 2,55$ hab/viviendas.

Así pues considerando que se mantendrá el ratio habitantes vivienda se estima que el número de viviendas que se requerirá será de $5.125/2,55 = 2.009$ viviendas.

En las presentes NN.SS. se definen como zonas de desarrollo del núcleo urbano para uso residencial 82 nuevas unidades de ejecución, abarcando una superficie de 45 Ha.

La edificación prevista en estas unidades de ejecución corresponde a dos tipologías de viviendas diferentes, por un lado habría unas 27 unidades de ejecución en las que la tipología sería de vivienda aislada en parcelas de 500 m², en viales con espacios libres laterales, y por

otro habría 55 unidades de ejecución en las que la edificación prevista sería de viviendas adosadas en parcelas cuyas dimensiones no vendría definidas por las ordenanzas de edificación, sino por la condición de solar, estimándose que como media estas serán de unos 80 m².

No se define un número máximo de viviendas para estas unidades de ejecución, pero del estudio de estas, teniendo en cuenta las cesiones y parcelas mínimas se estima que el número de viviendas en las unidades de ejecución será:

Para las unidades de ejecución de baja densidad: 305 viviendas.
Para el resto de unidades de ejecución: 1084 viviendas.

Por lo que el número nuevo de viviendas que podrán construirse en estas unidades de ejecución será de 1.389 viviendas.

Si añadimos estas viviendas a las existentes tendremos que en el año horizonte habrá un total de 2.765 viviendas

En la prognosis de crecimiento que se ha realizado se ha concluido que en el año horizonte se requerirán 2009 viviendas.

Por consiguiente las 2.009 previstas que se necesitarán supondrán respecto al total que podrá llegar a construirse un 73 %, excediendo por consiguiente respecto a la previsión realizada un 27 % porcentaje razonable que tiene en cuenta el incremento que pueda tener la tasa anual de crecimiento poblacional prevista con la mayor oferta de terrenos.

4.2.- SISTEMA GENERALES

4.2.1.-SISTEMA GENERAL VIARIO.

El sistema viario del término municipal se ha articulado en tres niveles.

Viario de 1er. Nivel: Estaría constituida por la A-358 que sería el elemento de conexión de Dalías con las localidades vecinas, poseyendo características apropiadas para la demanda prevista.

Viario de 2º. Nivel: Lo constituirán la travesía de la A-358 que pasará a ser el gran eje vertebrador de la estructura urbana de la localidad.

Viario de 3er. Nivel: Estaría constituidos por los principales viales que definirían la estructura de la trama urbana, estando constituidos por:

- Camino Viejo de Celín.
- Vial de la Rambla de Gracia.
- Camino de Acceso al Arroyo de Celín.
- Ronda de Almargen y su prolongación a el oeste del barrio de La Almohara.

- Conexiones transversales definidas entre la variante y la travesía.

4.2.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

El Sistema General de Espacios Libres del Término Municipal está constituido por los siguientes elementos:

- Plaza de Las Palmeras con una superficie de 1.435 m².
- Plaza Colonia de La Luz con una superficie de 954 m².
- Plaza Alamida con una superficie de 1.418 m².
- Parque Rural del Arroyo de Celín ubicado al norte del núcleo urbano de Celín y en el que se van a ejecutar las obras correspondientes a su urbanización y equipamiento teniendo una superficie de unos 52.000 m².
- Itinerario ecológico Dalías-Celín que conecta estos dos núcleos discurrendo al este de estos con una superficie de 10.600 m².

Los elementos que componen el sistema general de espacios libres totalizan una superficie de unos 66.407 m².

De acuerdo a el dimensionamiento del núcleo que realiza en las presentes normas se prevé que para el año horizonte puedan llegar a haber un tope máximo de 7.050 habitantes por lo que el ratio m² de superficie de espacio libre por habitante tendría un valor de 9,41 m²/hab.

4.2.3.- SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO

La red de abastecimiento está constituida por una captación en una galería ubicada en el camino del Arroyo de Celín, y dos redes de distribución, una que alimenta el barrio de Celín y otro Dalías.

Ambas redes están conectadas aunque normalmente funcionan independientes.

La red de Celín está constituido por una arteria principal que parte del depósito de Celín (de 270 m³ de capacidad) situado en cabecera de la red y en el que conectan los distintos ramales de la red de distribución.

La red de Dalías está constituido por un arteria principal que parte de los depósitos de Dalías (de 600 m³ de capacidad), en cabecera, y en el que conectan los distintos ramales de la red de distribución.

Próximamente se van a ejecutar unos nuevos depósitos de regulación que tendrán una capacidad de 3.000 m³.

Con la ejecución de estos depósitos la capacidad de regulación será de 3870 m³, por lo que para una población de 7.050 habitantes (tope del dimensionamiento) y considerando una dotación de 150 litros/habitante.día, tendremos un consumo diario de 1057 m³, y por consiguiente una regulación superior a 3 días.

4.2.4.- SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

El sistema general de saneamiento está constituido por la red de saneamiento y por la E.D.A.R. de reciente construcción ubicada al sur del núcleo urbano.

La red de saneamiento está constituida por un colector principal, al que evacuan los distintos ramales de la red y que desagua en la E.D.A.R.

La E.D.A.R. está dimensionada para una población de 4.400 habitantes, y su línea de tratamiento se divide en:

- 1.- Pretratamiento
- Cámara de llegada y aliviadero.
- Desbaste.
- Medida de caudal y aliviadero.
- Bombeo de agua a tamizado.

Tamizado.

Canal de reparto a lechos bacterianos.

2.- Tanques Imhoff.

3.- Lechos bacterianos.

4.- Decantación secundaria.

Para la población prevista en el año horizonte se habrá de ejecutar una ampliación de la E.D.A.R. que se llevará a cabo en la parcela donde se ubica la actual.

4.2.5.- SISTEMA GENERAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El Término Municipal de Dalías es cruzado por dos líneas de Alta Tensión de 66 Kv. enlazando una de ellas la subestación de Cosario de 60 MVA con la subestación de Berja de 40 MVA, y la otra línea la subestación de Berja con la de Cumbres 20 MVA, por lo que el abastecimiento de energía queda asegurado para la población prevista en las presentes NN.SS.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Objeto

El objeto del presente Catálogo es recoger las edificaciones así como restos arqueológicos emergentes del Término Municipal de Dalías con notable valor histórico o arquitectónico, definiendo unas condiciones particulares de protección de dichos elementos a fin de conservar y potenciar sus valores.

Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el presente Catálogo de Elementos Protegidos que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el mas limitativo de ambos regímenes.

Ámbito de Aplicación.

Las normas contenidas en este Catálogo se aplicarán tanto a los elementos recogidos así como a las parcelas donde se localizan.

Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.

Las parcelas nunca podrán agregarse, excepto con aquellas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada, un conjunto edificatorio de carácter unitario.

Condiciones de Uso.

En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados.

Condiciones de edificación.

Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo de Elementos Protegidos prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanzas donde se encuentren ubicadas.

Los edificios o restos de estos comprendidos dentro de este Catálogo sólo podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, debiendo ser expresamente autorizada por el Ayuntamiento de Dalías.

En todo caso deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que definan las características morfológicas.

Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas en la Ordenanza Municipal correspondiente que a tal efecto redacte el Ayuntamiento.

Quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada.

Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la actuación. Si la importancia de la actuación lo hiciera preciso el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle en el que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.

Régimen de licencias en los BIC, catalogación específica y entornos.

En virtud de lo establecido en los artículos 19 y 23 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y en los artículos 33.1, 34, 35 y 40 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los Órganos competentes de la Consejería de Cultura. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.

Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras, un ejemplar más del proyecto para su remisión a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura.

Ruina y demolición en edificios Catalogados y en el Conjunto Histórico.

La demolición de monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural se regirá por su legislación específica, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 24 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el presente Catálogo.

Si por causas excepcionales, resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el presente Catálogo, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente, podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

Demoliciones o provocación de ruina.

Atendiendo a lo establecido en los artículos 245, 246, 248, 249 y 250 del la Ley 1/1.997 del Parlamento de Andalucía la demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el presente Catálogo, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

Fichas Elementos

A continuación se adjuntan unas fichas descriptivas de los elementos a proteger dentro del Término Municipal.

IDENTIFICACIÓN

Nombre Casino Cultural de Dalfás
Situación Rambla de Gracia
Calle del Casino

Posibles intervenciones

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación por lo que se prevé ningún tipo de intervención.

DESCRIPCIÓN

Fecha Principios de siglo XX, inaugurándose en 1.905.
Estilo Neoclásico
Tipología Vivienda unifamiliar entre medianeras
Casa Patio con jardín trasero.
Estructura General
Edificación de 2 plantas con un gran patio.
Presenta una planta trapezoidal que se desarrolla en 3 crujías, localizándose en la intermedia la escalera central en torno a la cual se organiza la vivienda.

Elementos estructurales

Muros de carga de fábrica de ladrillo y cubiertas planas con perfiles metálicos en U.

Fachada

Enfoscadas y blanqueadas, con un zócalo realizado con aplacado de piedra, con simetría en su composición. Uno de las fachadas se encuentra dividida en dos partes por un encintado de piedra. Las ventanas se encuentran adornadas con elementos vegetales realizados con piedra. En la planta primera de la fachada se localiza un balcón corrido (balaustrada) de piedra labrada formando rosetones. Carpintería de madera con casetones y contraventanas.

Uso

Local Social y Cultural

Propietario

Sociedad Casino Dalfás"

Estado Conservación

Bueno

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Elemento a conservar

El inmueble en su totalidad

OBSERVACIONES

Elementos interiores

En el interior del inmueble se localizan diversos elementos y mobiliario de la época (sillones, mesas y sillas para jugar a dominó) cuadros y espejos de singular importancia.



Vista de una de las fachadas



Vista de la escalera central

IDENTIFICACIÓN

Nombre Fortaleza Cerro de la Cañada
Situación Cerro de las Jandas, al noroeste del núcleo Dalfás.
Referencia Catastral Polígono 12 Parcela 495

DESCRIPCIÓN

Fecha Siglos XIII-XIV

Tipología Atalaya musulmana

Estructura General

Atalaya de planta rectangular de 6,70 x 3,44 metros. Los torre rectangular tendría 2 pisos. En uno de los lienzos de mayor longitud se localizaba el acceso que consistía en una puerta adintelada sobre la que se dispone un gran hueco.

Elementos estructurales

Muros de 54 cm. de espesor levantados en tapial sobre una base de mampostería.

Uso Ninguno

Propietario Ayuntamiento de Dalfás

Estado Conservación

Ruinoso, permaneciendo en pie parte de los muros hasta una altura de 2,50 metros.

OBSERVACIONES

En el cerro se localizan cuatro eras realizadas mediante piedras, así como una pedriza que partiendo de la atalaya discurre a lo largo de la ladera del monte.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Elemento a conservar

El inmueble y su entorno, no admitiéndose construcciones impactantes en color, volumen y altura.



Vista de inmueble

IDENTIFICACIÓN

Nombre Torre de La Garita
Situación Cerro de la Garita, al este del núcleo Dalfás.
Referencia Catastral Polígono 11 Parcela 618

DESCRIPCIÓN

Fecha Siglos XII

Tipología Atalaya musulmana

Estructura General

Atalaya de planta rectangular de reducidas dimensiones. Está edificada sobre una plataforma regularizadora de mampostería de unos 3 metros que está atravesada por una cueva.

Elementos estructurales

Muros levantados en tapial sobre una base de mampostería.

Uso Ninguno

Propietario Dolores Martín Lirola

Estado Conservación Ruinoso, prácticamente destruida.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Elemento a conservar

El inmueble y su entorno, no admitiéndose construcciones impactantes en color, volumen y altura.

Actuaciones a realizar

Se recomienda la rehabilitación del inmueble.



Vista de inmueble y su entorno



Vista de inmueble

IDENTIFICACIÓN

Nombre Torre de Aljizar
Situación Cerro de la Hizana, al este del núcleo Celín.
Referencia Catastral Parcela Urbana nº. 9.067

DESCRIPCIÓN

Fecha Siglos XIII-XIV, sin precisar
Tipología Torre musulmana
Estructura General
 Atalaya de planta octogonal con lados de 1,65 metros y una altura de 9,30 metros.
 La subida a la torre se efectuaba mediante una escalera helicoidal adosada a sus muros.
 Con posterioridad se adosó a la ermita de la Virgen de los Dolores a través de la cual se accede a su interior.

Elementos estructurales
 Muros de 60 cm. de espesor levantados en tapial sobre un zócalo de mampostería dejando vistos los mechinales.

Fachada
 Los muros se encuentra encalados, apreciándose vanos que fueron cegados.

Uso
 Campanario de la ermita, estando ubicada en un entorno con uso recreativo como espacio de paseo y esparcimiento.

Propietario
 Ayuntamiento de Dalías

Estado Conservación
 Bueno, con algunas fisuras en la parte superior.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Elemento a conservar
 El inmueble y su entorno, limitándose las alturas en su entorno.

Actuaciones a realizar
 Ninguna, habiéndose realizado obras de adecuación de puesta en valor del entorno.



Vista del Entorno de la Torre



Vista de inmueble

IDENTIFICACIÓN

Nombre Baños de la Reina
Situación Rambla de Almecete, 1 Km. al norte de Dalías.

Referencia Catastral -

DESCRIPCIÓN

Fecha Siglo XIII

Tipología Baños arabes.

Estructura General
 Edificio de planta casi rectangular con 8 metros de fondo y 11,15 de largo en una de las caras y 15,15 en la otra.
 Internamente aparece un vestíbulo y 3 naves transversales con bóvedas de medio cañón perforadas por los tragaluces de unos 30 cm. Estas naves correspondían a los tres baño frío, templado y caliente.

Elementos estructurales
 Muros de 62 cm. de espesor excepto el de la cara norte con 80 cm., realizados a base de hormigón compuesto de cal y arena que se levantaban sobre una base de mampostería.
 Las bóvedas construidas a base de lajas y mampuestos de piedra.
 La cubierta del vestíbulo podría haber sido de madera.

Elementos internos
 Solería constituida por ladrillos compactos.
 En la segunda sala, correspondiente al baño templado, existe un apoyo de fábrica donde se ubica un pila de baño en forma de tinaja revestida con ladrillo.
 En la tercera sala, correspondiente al baño caliente aparece un hueco donde se ubicaría la caldera construida sobre una cimentación de mortero y ladrillo.
 En los muros aparecen gruesos conductos o chimeneas completados por pequeños agujeros.

Uso
 Ninguno

Propietario
 Herederos de Doña María Gómez Fernández.

Estado Conservación
 Ruinoso, grave proceso de deterioro frenado por trabajos de consolidación y restauración realizados en 1.987

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Elemento a conservar
 El inmueble y su entorno.



Vista del Inmueble

IDENTIFICACIÓN

Nombre Ermita Virgen de Los Dolores
Situación Cerro del Hizan, al este del núcleo Celín.
Referencia Catastral Parcela Urbana nº. 9.067

DESCRIPCIÓN

Fecha Siglo XVIII
Tipología Alquería medieval

Estructura General
 Ermita de planta octogonal con misma orientación de lados que la torre musulmana anexa. Cubierta realizada con bóveda de media naranja trasdosada y decorada con gruesos nervios de perfil rectangular.

Elementos estructurales
 Muros realizados con mortero.

Fachada
 Los muros se encuentra encalados. Las tejas de la cubierta se adaptan a la forma de la bóveda. Presenta una portada simple con un hueco realizado mediante un arco de medio punto enmarcado entre pilastras y protegido por un tejazoz sobre el que se dispone un pequeño hueco circular.

Uso
 Uso recreativo, ubicada en un espacio de paseo y esparcimiento.

Propietario
 Ayuntamiento de Dalías

Estado Conservación
 Presenta daños parciales en estructuras, cerramientos, revestimientos y alguna presencia de humedades.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Elemento a conservar
 El inmueble y su entorno, limitándose las alturas en su entorno.

Actuaciones a realizar
 Ninguna, habiéndose realizado obras de adecuación de puesta en valor del entorno.



Vista del Entorno



Vista de inmueble

IDENTIFICACIÓN

Nombre Ermita San Miguel Reina
Situación Al este de los núcleos de Celín y Dalías.

Referencia Catastral -

DESCRIPCIÓN

Fecha Siglo XVIII
Tipología Ermita Barroca.

Estructura General
 Edificio de planta rectangular. En su interior se disponen dos naves:
 • La capilla cubierta en su interior por una bóveda vaída y exteriormente por una cubierta a cuatro aguas.
 • A un nivel algo inferior aparece otra nave cubierta interiormente por una bóveda de medio cañón y exteriormente por una cubierta a tres aguas.

Elementos estructurales
 Muros de mampostería que culminan en una cornisa bajo el alero y que están apoyados sobre un zócalo que rodea todo el edificio.

Fachada
 Muros revocados y encalados. En la fachada, al sur, se encuentra el hueco que da entrada a la ermita. Se trata de un hueco encuadrado entre pilastras y con un arco de medio punto. En la fachada también se encuentra un pequeño hueco de forma circular.

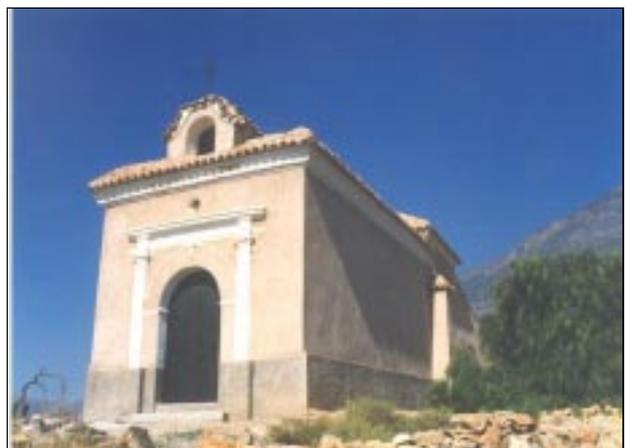
Uso
 Ninguno

Propietario
 -

Estado Conservación
 Malo, se hace necesaria una restauración importante.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Elemento a conservar
 El inmueble y su entorno.



Vista del Inmueble

IDENTIFICACIÓN

Nombre	Iglesia de Santa María de Ambrox
Situación	Plaza de la Iglesia
Referencia Catastral	-

DESCRIPCIÓN

Fecha	Siglo XIX
Tipología	Iglesia

Estructura General

Planta de cruz latina de tres naves y crucero alineado con los muros laterales.

Capilla de planta cuadrada situada a un nivel superior a la nave principal, con dos habitaciones (sacristías) situadas a ambos lados de la nave, separadas por arcos formados de medio punto de rosca moldurada y clave en resalto.

Techo de la nave central y el brazo de crucero es de madera, sustituyendo la antigua bóveda de medio cañón. Las naves laterales se cubren alternativamente con bóvedas de aristas y espacios de medio cañón transversales.

Fachada

Muro de fachada principal revocado y pintado, mientras que el trasero y lateral izquierdo son de ladrillo visto.

Fachada principal dividida en tres cuerpos: el central, ligeramente saliente respecto a los otros donde se sitúa la puerta principal precedida de una gradería. Esta es un hueco de medio punto rodeado de arquivoltas, sobre la que se encuentra una especie de hornacina con igual arco. Está encuadrada por una cornisa sobre la que corre, de uno a otro extremo una barandilla de hierro forjado tras la que se alza un cuerpo superior calado por tres ventanas, que iluminan la nave central.

Los dos cuerpos laterales tienen balcones con antepechos de hierro a la altura de la tribuna; sobre éstos, espadañas de tres huecos de medio punto entre pilastras terminadas en pirámides y rematadas por un perfil mixtilíneo.

Uso

Iglesia

Propietario

Obispado

Estado Conservación

Bueno.
En 1.993 sufrió un incendio destruyéndose totalmente la cubierta, restaurándose posteriormente la edificación.



Vista del Inmueble



Vista de una de las sacristías

IDENTIFICACIÓN

Nombre	Castillo de Dálfas
Situación	Cerro del Hizan, al este del núcleo Celfín.
Referencia Catastral	-

DESCRIPCIÓN

Fecha	Imprecisa, probablemente Siglos XIV-XV
--------------	--

Tipología	Fortaleza Castillo musulman
------------------	-----------------------------

Estructura General

Planta cuadrada de 10 metros de lado encerrado en un recinto amurallado.

Elementos estructurales

Muros de tapial sobre una basamento de mampostería tanto en el castillo como en la fortaleza.

Uso	Ninguno
------------	---------

Estado Conservación	Ruinoso
----------------------------	---------

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Elemento a conservar	Los restos y su entorno.
-----------------------------	--------------------------

Actuaciones a realizar	Actuaciones encaminadas a la consolidación o rehabilitación del bien, así como medidas de cautela arqueológica ante cualquier construcción.
-------------------------------	---

INDICE GENERAL

MEMORIA

DOCUMENTO Nº 1.- **NORMAS URBANISTICAS**

DOCUMENTO Nº 2.- **PLANOS**

1.- MEMORIA

INDICE:

- 1.- Antecedentes de Planeamiento.
- 2.- Planeamiento Vigente.
- 3.- Ambito de Aplicación.
- 4.- Incidencia del Planeamiento Vigente en la Situación Actual.
- 5.- Problemática Urbanística Actual.
- 6.- Necesidad de Nuevo Planeamiento.
- 7.- Objetivo y Contenido de las NN.SS.
- 8.- Clasificación del Suelo.
- 9.- Período de Urgencia.
- 10.- Normas Urbanísticas.

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

La Comisión Provincial de Urbanismo aprobó, en sesión celebrada el día 30 de Junio de 1.977 las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento del T.M. de Dalías; si bien se ordenaba por dicha Comisión que el Ayuntamiento de Dalías «debería establecer las dotaciones exigidas en el artº 71.3 (e) de la Ley del Suelo». Una vez fijadas estas dotaciones las NN.SS. fueron aprobadas definitivamente por el Ilmo. Sr. Consejero de Política Territorial e Infraestructura de la Junta de Andalucía el día 9 de Abril de 1.981. Las Normas aprobadas eran del tipo a) ya que clasificaban el suelo en suelo urbano y no urbanizable.

El ámbito de aplicación de estas Normas era el antiguo T.M. de Dalías, es decir, los actuales T.M. de Dalías y El Ejido.

El desarrollo experimentado en todo el campo de Dalías y el fuerte incremento urbano de El Ejido motivó la decisión de redactar un Plan General de Ordenación Urbana.

Durante la elaboración de los trabajos se produjo la división del T.M. de Dalías en dos Municipios: Dalías y El Ejido.

Al ser tan distintas las características del nuevo T.M. de Dalías de las de El Ejido se adoptó la decisión de Revisión de las NN.SS. del T.M. de Dalías.

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento del T.M. de Dalías, vigentes en la actualidad, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 24 de Noviembre de 1.988. La Aprobación Definitiva incluyó las siguientes modificaciones:

a) El artículo 4.6.2.4.4., apartado b), quedará redactado con el siguiente texto: «El Ayuntamiento informará la petición, emitirá certificación sobre la consideración de regadío o secano de la finca y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo».

b) El artículo 4.6.2.4.4., apartado b), quedará redactado con el siguiente texto: «La edificación será aislada por los cuatro costados, autorizándose exclusivamente una vivienda por parcela, y ello al objeto de evitar en suelo no urbanizable la formación de núcleo de población».

c) Corrigiendo el error detectado en el apartado 4 del punto primero de la Resolución de fecha 29 de Marzo de 1.988, el artículo 4.4. (áreas de especial protección) A-1 (Vega de Dalías) apartado «a», quedará redactado con el siguiente texto:

a) No se podrá construir ningún tipo de viviendas. En el caso de viviendas existentes, solo se permitirán las obras de conservación de las mismas, siempre y cuando dichas obras no tengan un coste superior al 50% del valor actual de la construcción.

No se permitirán obras de ampliación de las viviendas existentes que supongan una superficie total construida superior a 150 m2, incluida la obra antigua. Para autorizar estas ampliaciones, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44.2 del Reglamento de Gestión».

Las antiguas NN.SS. del T.M. de Dalías incluían como suelo urbano una superficie de 115,79 has. de las cuales 45,69 has. correspondían a suelo consolidado denominado zona A y 70,10 has. correspondían a suelo urbano planificable, denominado zona B.

Esta extensión de suelo urbano se consideró posteriormente excesiva para las necesidades de Dalías, por lo que en las vigentes NN.SS. se redujo a las siguientes superficies:

- * Suelo urbano consolidado . 50,02 has.
- * Suelo urbano planificable 23,76 has.
- TOTAL SUELO URBANO 73,78 has.**

Las NN.SS. vigentes incluyen cinco Normativas Urbanísticas que son las siguientes:

Normativa Urbanística

1. «Casco Viejo de Dalías»
e = 2,4 m2/m2
2. «Casco Viejo de Celín»
e = 1,6 m2/m2
3. «Ensanche de Dalías»
4. «Ensanche de Celan»
5. «Mixta Industrial - Residencial»

Ancho de Calle

- a < 4 m.
- 4 < a < 6 m.
- 10 < a
- a < 4m.
- 4 < a
- a < 4 m.
- 4 < a < 8 m.
- a > 8 m.
- a < 4m.
- 4 < a

Altura máxima

- 1 planta + ático
- 2 plantas + ático retranqueado
- 3 plantas
- 1 planta + ático
- 2 plantas
- 1 planta + ático
- 2 plantas
- 2 plantas + ático
- 1 planta + ático
- 2 plantas
- 3 plantas

Para las Normativas 1 y 2 se establecen unas condiciones de Estilo.

3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Revisión de las NN.SS. se aplicará al planeamiento, urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que se proyecten en el territorio que comprende la totalidad del T.M. de Dalías.

4.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN LA SITUACION ACTUAL.

Como se ha mencionado anteriormente el Planeamiento vigente en Dalías son las NN.SS. del Planeamiento aprobadas definitivamente en el año 1.988.

Estas Normas solamente clasifican suelo urbano y no urbanizable.

En el suelo urbano se distingue entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano planificable.

En el suelo urbano consolidado han surgido numerosos problemas derivados de las alineaciones fijadas en las NN.SS.

El suelo urbano planificable ha tenido muy poco desarrollo debido a que las Unidades de Actuación definidas en las NN.SS. vigentes no han tenido en cuenta las propiedades, lo que ha imposibilitado llegar a acuerdos para su desarrollo.

5.- PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA ACTUAL.

Los problemas más acuciantes planteados por las NN.SS. vigentes son los que se describen a continuación:

1. La difícil viabilidad de dar cumplimiento al plano de alineaciones en suelo urbano directo consolidado, en donde en muchos casos el ancho de calle propuesto por las NN.SS., rompía con la idiosincrasia del municipio, estableciendo anchos de calles de 8 m. o más, sin suficiente justificación urbanística; dentro de la problemática también se recoge la dificultad constructiva con que se encontraban numerosos propietarios de tener que respetar alineaciones curvas, sobre todo en esquinas.

2. La poca viabilidad de la mayoría de las figuras urbanísticas elegidas en suelo urbano planificable, donde era necesario, el consenso de la mayoría de los propietarios afectados, el cual no se conseguía por la no coincidencia en el tiempo del interés por desarrollar urbanísticamente dicho terreno. Y aunque la legislación de aplicación establece figuras para obligar a los propietarios a desarrollar el suelo, la problemática que supone para Municipios del tamaño de Dalías llevar a cabo los expedientes, es superior a la conveniencia del desarrollo urbanístico.

3. La ampliación del Suelo Urbano consolidado y urbano planificable, debería hacerse teniendo en cuenta la orografía del terreno e incluso la propiedad de las fincas, ya que existen propietarios afectados por tres clases de suelo que ninguna de las tres partes por independiente le permite desarrollar sus intereses urbanísticos.

6.- NECESIDAD DE NUEVO PLANEAMIENTO.

Los problemas descritos en los apartados anteriores hacen necesario realizar una Revisión de las NN.SS. del Planeamiento del T.M. de Dalías en las que se tenga en cuenta por un lado las especiales características del Casco Viejo, cuya trama urbanística ha sido desarrollada a lo largo de los siglos y que es necesario conservar para mantener el carácter de Dalías; por lo que solo se deben realizar aquellas correcciones de las alineaciones que sean indispensables. Por otro lado debe realizarse un profundo estudio de la tipología de la edificación a fin de adaptar la Normativa Urbanística del Casco Viejo a dicha tipología.

Por último en el suelo urbano planificable será necesario estudiar los límites de propiedades y la topografía del terreno, estableciendo más Unidades de Ejecución que sean viables.

Por todo ello el Ayuntamiento de Dalías ha considerado que es muy necesario el estudio de la Revisión de las NN.SS. a fin de posibilitar el desarrollo urbanístico de su Municipio.

7.- OBJETIVO Y CONTENIDO DE LAS NN.SS.

Como objetivo general se trata de dotar al Municipio de un instrumento de planeamiento valido y adecuado a la problemática local. Los criterios particulares de la ordenación urbanística básicamente podrían establecerse a dos niveles:

En el territorio:

* Regular las distintas formas de utilización del territorio de modo que se consolide una estructura territorial equilibrada impidiendo la formación de núcleos de población no deseados y potenciando los valores

agrícolas, naturales y paisajísticos existentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable en materia de aguas, espacios naturales, montes, medio ambiente, patrimonio.

* Desarrollar las determinaciones y criterios de ordenación contenidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos provincial, y las Bases de Ordenación del Territorio de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 Marzo de 1.990).

En el medio urbano:

* Para el núcleo urbano consolidado, establecer unas condiciones de usos y tipos de edificación coherentes con las formas tradicionales, potenciando los valores tanto de uso como culturales de los sectores históricos.

* Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, nuevos desarrollos y medio físico y paisaje circundante se integren armónicamente.

* Concretar los nuevos desarrollos a los suelos aptos para ello y una vez puesto en valor y uso el patrimonio edificado existente, estableciendo las prioridades y programación de incorporación de los nuevos desarrollos que garanticen un crecimiento urbano equilibrado.

* Establecer y propiciar las medidas urbanísticas oportunas para asegurar la consecución de los objetivos fijados en el Plan, especialmente en cuanto a la participación e intervención de los diversos protagonistas del hecho urbanístico (Administración, ciudadanos y demás agentes) proponiendo para ello los instrumentos y medios que la legislación general urbanística contiene.

* En función de la necesidad y pertinencia de contemplar áreas aptas para la urbanización que integren el suelo urbanizable, se determinará el alcance de las Normas.

8.- CLASIFICACION DEL SUELO.

Las presentes Normas Clasifican el suelo en:

a) Suelo urbano.	
a.1.- Suelo urbano directo	738.347,10 m2
a.2.- Suelo urbano planificable (U.E.)	353.783,19 m2
Total suelo urbano	1.092.130,29 m2
b) Suelo no urbanizable especialmente protegido.	

9.- PERIODO DE VIGENCIA.

El periodo de vigencia se fija en el Título I como indefinido hasta que se realice una revisión o modificación de las presentes Normas y se fijan unos criterios para determinar la necesidad de realizar estas revisiones.

10.- NORMAS URBANISTICAS.

La presente Revisión de las NN.SS. consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTO Nº1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

- 1.- Normas Generales.
- 2.- Normas de planeamiento.
- 3.- Normas específicas de aplicación en suelo urbano.
- 4.- Normas de aplicación en suelo no urbanizable.
- 5.- Normas de tramitación de licencias.
- 6.- Normas de condiciones generales de la edificación.
- 7.- Normas de Gestión.
- 8.- Condiciones Específicas de los usos dotacionales.

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS.

- 1.- Situación.
 - 2.- Sistemas Generales:
 - 1.- Viales.
 - 2.- Espacios Libres.
 - 3.- Equipamiento Comunitario.
 - 4.- Abastecimiento.
 - 5.- Saneamiento.
 - 6.- Energía Eléctrica.
 - 3.- Clasificación del suelo.
 - 4.- Zonificación.
 - 5.- Unidades de ejecución. Alineaciones.
- Almería, Diciembre de 2001.
El Ingeniero de Caminos, C. y P., Francisco Javier Pérez Alonso

DOCUMENTO Nº 1.- NORMAS URBANISTICAS

- 1.- Normas Generales.
- 2.- Normas de planeamiento.
- 3.- Normas específicas de aplicación en suelo urbano.
- 4.- Normas de aplicación en suelo no urbanizable.
- 5.- Normas de tramitación de licencias.
- 6.- Normas de condiciones generales de la edificación.
- 7.- Normas de Gestión.
- 8.- Condiciones Específicas de los usos dotacionales.

TITULO I.- NORMAS GENERALES

1.- NORMAS GENERALES

1.1.- AMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA DE LAS NORMAS:

Las presentes Normas son Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito Municipal comprendiendo la totalidad de los terrenos pertenecientes al Término Municipal de Dalías.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de Dalías tienen el contenido y alcance que fijan los Artículos 75.6, 77, 78 y 80 del RDL 1/1.992.

1.2.- VIGENCIA:

Las Normas Subsidiarias entrarán en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

Estas Normas tienen vigencia indefinida, hasta que no sean sustituidas por otras, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que pudieran sufrir (Artículo 125 del RDL 1/1.992).

1.3.- CIRCUNSTANCIAS QUE PUEDEN EXIGIR LA REVISION DE LAS PRESENTES NORMAS:

El Ayuntamiento podrá acometer la Revisión o Modificación de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que lo considere conveniente para adaptarlas mejor a las necesidades reales de Dalías.

Para ello el Ayuntamiento podrá, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 126 del RDL 1/1.992, cuando lo considere necesario, abrir un periodo de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la conveniencia, necesidad de revisar las Normas, así como de las demás circunstancias de la ordenación.

Así mismo las Normas se revisarán al cumplirse alguno de los siguientes supuestos:

a) Que haya transcurrido el plazo de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas.

b) Que se haya desarrollado y construido el 50% del suelo clasificado como suelo urbano de uso residencial.

c) Que se haya desarrollado y construido el 50% del suelo clasificado como suelo urbano de uso industrial.

d) Cuando las Normas resulten afectadas por otras Normativas de rango superior.

1.4.- CLASIFICACION DEL SUELO:

Las presentes Normas clasifican el suelo del Término Municipal en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano.
- Suelo no urbanizable.

La delimitación del suelo urbano se realiza de acuerdo con lo establecido en el Artículo 8 de la Ley 6/1.998, y dentro del mismo se distingue entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano planificable que queda incluido dentro de alguna Unidad de Ejecución.

El suelo no urbanizable será el indicado en el artículo 9 de la Ley 6/1.998 definiéndose 8 tipos de zonas protegidas.

En el de clasificación del Suelo se detallan cada uno de los tipos de Suelo.

1.5.- DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DE LAS NORMAS:

Las previsiones de las Normas en Suelo Urbano se desarrollarán mediante:

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.

TITULO II.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

2.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

2.1.- DESARROLLO DE LAS NORMAS:

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

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de obras ordinarias.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de compensación.

La formación y aprobación de estas figuras de planeamiento se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/1998, de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Reglamento de planeamiento, Reglamento de Gestión Urbanística, además de seguir para su estudio y redacción las determinaciones que se fijan en estas Normas.

La ejecución del Planeamiento garantizará el reparto de los beneficios y cargas entre los afectados en proporción a sus aportaciones e implicará el cumplimiento de los deberes a que hace referencia el Art. 14 de la Ley 6/1998.

El propietario del suelo urbano tiene derecho a urbanizar los terrenos y a edificarlos incluso urbanizando y edificando simultáneamente cuando ello sea necesario, según lo indicado en el Art.13 de la Ley 6/1998.

2.2.- PLANES ESPECIALES:

En desarrollo de las previsiones establecidas en estas Normas Subsidiarias podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades (Reglamento de Planeamiento Urbanístico Capítulo IX):

a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.

b) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, Rural y Natural; para su conservación y mejora en determinados lugares.

c) Reforma interior en suelo urbano.

- d) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b) del apartado anterior.
- e) Saneamiento de las poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan de Ordenación correspondiente y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

Por su importancia dentro del desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias se detalla a continuación las características de los Planes Especiales de Reforma Interior.

2.2.1.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:

2.2.1.1.- DISPOSICIONES GENERALES:

Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

2.2.1.2.- DETERMINACIONES:

Los Planes Especiales de Reforma interior, contendrán las determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. También expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

La relación entre el ancho de la calle y los anchos de acera y calzada serán los siguientes:

Ancho de calle (m)	Ancho de aceras (m)	Ancho de calzada (m)
8	1,20	5,60
9	1,25	6,50
10	1,50	7,00
11	1,75	7,50
12	2,00	8,00
13	2,25	8,50
14	2,50	9,00
15	2,50	10,00
16	2,50	11,00

Esta relación podrá modificarse en el propio PERI, si las circunstancias de la Unidad de Ejecución correspondiente así lo aconsejasen para su mejor integración con las calles, asimismo en el PERI se establecerán las relaciones adecuadas a calles de ancho mayor, siempre que cumpla con el Decreto 72/92 sobre Accesibilidad e Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Asimismo deberá incluirse las reservas para aparcamiento en número no inferior a una plaza por vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos.

Las plazas de aparcamiento cumplirán los siguientes requisitos:

- 1) Superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros.
- 2) La superficie mínima por planta, incluidos accesos será de 20 m2.
- 3) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el PERI se reservará un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 metros.
- 4) Sólo se admitirán al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el PERI.

Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes, alcantarillado, canalización telefónica y alumbrado público. Todas estas redes serán subterráneas.

Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización:

En cada etapa deberá preverse:

1) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.

2) Las obras de urbanización correspondientes a cada etapa.

3) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos que deben establecerse a medida que se urbanice.

Además de las determinaciones anteriores los PERI de iniciativa particular deberán contener las siguientes:

1) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

2) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios en orden a:

a) Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso.

b) Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

c) Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios o de los promotores, con indicación en estos últimos supuestos del periodo de tiempo al que se entenderá la obligación de conservación.

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste de las obras de urbanización.

2.2.1.3.- DOCUMENTACION:

Los Planes Especiales de Reforma Interior se desarrollarán en los documentos que establecen en los Reglamentos y en particular en los dispuesto en el Artículo 85 del Reglamento de Planeamiento y en los que a continuación se relacionan.

a) Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

b) Planos de información a escala 1/2.000 y 1/1.000.

c) Planos de Proyecto a escala 1/1.000.

d) Ordenanzas Regulatoras.

e) Plan de Etapas.

f) Estudio económico-financiero.

Estos documentos se referirán a todos los extremos establecidos en los Artículos 76 a 87 del Reglamento de Planeamiento y su contenido tendrá el grado de precisión requerido para los Planes Parciales, de acuerdo con lo previsto en el 2.

Los Planes Especiales de Reforma Interior de iniciativa particular contendrán un anexo a la Memoria del Plan con los siguientes datos:

a) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección y superficie de su propiedad, que se reflejará en los planos.

b) Determinaciones expresadas en el Artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística y el apartado 3.4. de las presentes Normas Subsidiarias.

2.2.1.4.- REDACCION Y TRAMITACION:

Los PERI serán redactados por Técnico competente y deberán contar con el visado del Colegio Profesional correspondiente. Este visado no será necesario en caso de tratarse de PERI redactados por el Estado, Organismos Autónomos y Entidades Locales, en cuyo caso basta la intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la Aprobación Técnica de la Entidad correspondiente (Artículo 45 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

La tramitación de los PERI se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 147 y 148 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.1.5.- AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA:

Los Planes Especiales de Reforma Interior desarrollarán las Unidades de Ejecución limitadas por las presentes Normas Subsidiarias dentro del Suelo Urbano. Los límites de estas Unidades de Ejecución podrán ser adecuados por el propio Plan Especial, si el Ayuntamiento lo considera conveniente a fin de facilitar el desarrollo de la Unidad de Actuación, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 85 del Reglamento de Planeamiento y Artículo 36 del Reglamento de Gestión.

Los Planes Especiales de Reforma Interior correspondientes a las Unidades de Ejecución señaladas en las presentes Normas Subsidiarias deberán presentarse en el Ayuntamiento antes de transcurridos 4 años desde la aprobación de las Normas, transcurrido este plazo el Ayuntamiento podrá reconsiderar la clasificación del suelo correspondiente.

2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE:

2.3.1.- FINALIDAD Y DETERMINACIONES:

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

2.3.2.- DOCUMENTACION:

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos establecidos en el Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento y que son:

a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de la Normas y de la que se obtiene en el Estudio de Detalle.

c) Planos a escala adecuada y como mínimo 1/500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Plano a escala 1/1.000 con la solución adoptada y su integración en el conjunto urbano.

2.3.3.- REDACCION Y TRAMITACION:

Los Estudios de Detalle serán redactados por Técnico competente y deberán contar con el visado del Colegio profesional correspondiente.

Este visado no será necesario en caso de tratarse de Estudios de Detalle redactados por el Estado, organismos Autónomos y Entidades Locales, en cuyo caso basta la intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la Aprobación Técnica de la Entidad correspondiente (Artículo 45 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

La tramitación de los Estudios de Detalle se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artº 140 del Reglamento de Planeamiento.

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

2.4.1.- DISPOSICIONES GENERALES:

Los Proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización serán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica, jardinería y otras análogas.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos.

2.4.2.- DETERMINACIONES:

Los Proyectos de urbanización contendrán las determinaciones que se especifican en los Artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento y las que a continuación se detallan:

a) Pavimentación de calzadas, aceras, red peatonal y espacios libres.

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

1) Calzadas: El firme de las calzadas de las vías de circulación rodada responderá a las necesidades de acuerdo con la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.

Como mínimo este firme estará compuesto por una capa de base, riego de imprimación y capa de rodadura.

La capa de base tendrá un espesor mínimo de 15 cms. y estará formada por zahorra artificial o natural.

La capa de rodadura tendrá un espesor mínimo (una vez compactada) de 5 cms. y preferentemente se utilizará Aglomerado Asfáltico en Caliente.

En calles de fuerte pendiente o donde no sea posible la realización del firme asfáltico se podrá pavimentar con hormigón, adoquines y otro material adecuado.

En este caso el espesor mínimo de hormigón será de 15 cms. para calles de tráfico rodado y 10 cms. para las demás, la resistencia característica mínima del hormigón será de 175 Kgs/cm². Se realizarán juntas de dilatación como máximo cada 5 metros y se rellenarán con material que permita el movimiento de hormigón, tal como material asfáltico y otros.

La calzada tendrá un bombeo mínimo del 2%.

2) Aceras: El encintado de las aceras se realizará con bordillo de hormigón prefabricado bicapa u otro material adecuado, tal como piedra natural ... etc., y tendrá 15 cms. de ancho como mínimo. El bordillo se colocará de forma que su altura sobre la calzada sea como mínimo 15 cms. y como máximo 25 cms., sólo en casos excepcionales se permitirán alturas mayores de bordillo debiendo preverse en este caso un escalonamiento.

El diseño y construcción de las aceras e itinerarios peatonales cumplirá con 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 23-5-92).

El bordillo se asentará sobre una capa de hormigón de 10 cms. de espesor.

La pavimentación de la acera se realizará con baldosa hidráulica sobre base de hormigón de 10 cms. de espesor. La baldosa hidráulica será de tipo adecuado para que armonice con las aceras existentes.

El hormigón empleado para el asiento del bordillo y aceras será como mínimo de una resistencia característica de 125 Kgs/cm² (H-125).

3) Red peatonal y Espacios libres:

La red peatonal se pavimentará de acuerdo con las características indicadas en los puntos anteriores.

La red de los espacios libres se pavimentará según las necesidades y ambiente de la zona, realizándose de acuerdo con lo especificado en los puntos anteriores en los casos en que sea de aplicación.

b) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

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

1) Dotación para abastecimiento, 250 l/hab/día.

2) Dotación para riegos, industrias, piscinas y otros usos se calculará en base a las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 350 litros. El caudal punta para el cálculo de la red deberá ser 2,4 veces el caudal medio.

La red de abastecimiento se calculará siguiendo las Normas Provisionales para la redacción de Proyectos de abastecimiento y saneamiento del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

La red se calculará de forma que en cualquier punto de la misma columna de agua queden 10 metros por encima del último forjado.

En el caso de que el abastecimiento se realice con caudal no procedente de la red Municipal deberá presentarse documentación suficiente para comprobar la garantía del abastecimiento y Análisis químico y bacteriológico del agua realizado por las autoridades sanitarias provinciales, con indicación expresa de su potabilidad.

Si fuese necesario la construcción de un depósito regulador este se proyectará con capacidad suficiente para almacenar el consumo diario y deberá disponer de dosificadores de cloro.

La red se proyectará con tuberías de fibrocemento, fundición dúctil, Polietileno u otro material que cumpla con la Normativa vigente de presión con juntas Gibault. Las tuberías cumplirán en todo caso con el pliego de prescripciones Técnicas para la Instalación de Tuberías de Abastecimiento del MOPU.

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

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

Se proyectarán hidrantes contra incendios de 100 mm. situados de forma que la separación máxima entre ellas sea de 150 metros.

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

La red de distribución podrá ser ramificada, no obstante deberá establecerse su unión formando mallas.

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

Los pozos de registro serán de hormigón en masa H- 125 y tendrán las características siguientes:

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

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

3) El registro irá cubierto con una capa circular de fundición de 0,60 metros de diámetro y 140 kgs. de peso aproximado, si va situado en calzada, y de 70 kgs. de peso si va situado en la acera.

La tapa deberá llevar inscripción «ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE».

4) Tanto la solera como los alzados tendrán un espesor mínimo de 20 cms.

5) Dispondrá de pates de acceso colocados a 30 cms. unos de otros y realizados con redondos de 20 mm.

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

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

La red de alcantarillado será separativa.

Las aguas residuales se verterán en los colectores de la red Municipal para su posterior tratamiento y vertido. En aquellos casos en que sea necesario se realizarán estaciones de bombeo a fin de impulsar las aguas residuales hasta los colectores Municipales.

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

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

2) La velocidad del agua a sección llena estará comprendido entre 0,50 y 3,0 m/seg.

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

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

5) Se dispondrán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas se situará un pozo de registro cada 50 metros como máximo, con las mismas características que los descritos para la red de abastecimiento y con la inscripción «SANEAMIENTO» en las tapas.

6) Las tuberías serán de hormigón vibrocentrifugado, o de fibrocemento sanitario, para diámetros superiores a 1.000 mm. las tuberías serán de hormigón armado. Para diámetros superiores a 1.000 mm. se estudiará la conveniencia de proyectar secciones de forma oval u otras especiales.

7) El diámetro mínimo a emplear será de 250 mm.

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

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

10) Todas las tuberías irán asentadas sobre una capa de hormigón H-125 de 10 cms. de espesor como mínimo que envolverá la tubería hasta riñones (excepto las de fibrocemento sanitario que podrán instalarse sobre capa de arena).

d) Red de distribución de energía eléctrica:

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas fijadas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en la Instrucción MI BT 010 y de acuerdo con el grado de electrificación de las viviendas, teniendo en cuenta los coeficientes de simultaneidad que dichas instrucciones establecen.

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 17 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, cuando la previsión de cargas exceda de 50 KVA será necesario la construcción de un Centro de Transformación, construido de acuerdo con el Reglamento de Centros de Transformación y las Normas propias de la Compañía Suministradora de electricidad.

La ubicación en zonas públicas de los Centros de Transformación sólo se admitirá en casos excepcionales por inexistencia de suelo o locales, o bien en urbanizaciones industriales. El exterior del Centro de Transformación armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La red de distribución de energía eléctrica será subterránea, instalada a 0,60 m. de profundidad como mínimo, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 m. protegiéndolos con una capa de hormigón, utilizándose conductos para su canalización y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, así como con las normas propias de la Compañía Suministradora de Electricidad.

Los conductos de canalización de la red de distribución tendrá un diámetro de 120 mm. para un circuito (4 hilos), 150 mm. para dos circuitos (8 hilos) y dos de 150 mm. para más circuitos, el material de los conductos será fibrocemento, hormigón o cerámicos.

Se dispondrán arquetas de registro cada 40 metros como máximo y en los cambios de dirección.

e) Red de Alumbrado Público:

El alumbrado público se calculará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, la Instrucción de Alumbrado urbano MV-1.965 y las Normas Tecnológicas I.E.E.

La red de alumbrado será subterránea y se instalará protegida por tubos de fibrocemento, hormigón o cerámicos o de P.V.C. cuyo diámetro mínimo será 120 mm. e irán instalados a 0,60 m. de profundidad, excepto en los cruces de calzadas en que se colocará a 0,80 m. protegiéndola con una capa de hormigón. Los tubos descansarán sobre una capa de arena de 0,10 m. de espesor.

Se dispondrán arquetas de registro cada 40 metros como máximo y en los cambios de dirección.

El alumbrado se proyectará con doble circuitos: Permanente y de Primer Apagado.

El cuadro de mando y protección constará de:

- 1) Seccionador general.
- 2) Interruptor automático diferencial.
- 3) Conmutador para mando manual o automático.
- 4) Interruptor horario fotoeléctrico. 1 encendido, 2 apagados, o bien reductor de potencia.
- 5) Contactores para mando del encendido y apagado.
- 6) Fusibles calibrados de protección en las salidas.
- 7) Toma de tierra.
- 8) Equipo de medida.

El cuadro irá instalado en armario metálico de chapa galvanizada pintado con una mano de minio y dos de pintura gris.

Los valores mínimos de la iluminación y su uniformidad según la importancia de la zona a iluminar será la siguiente:

TIPO DE VIA	ILUMINACION	UNIFORMIDAD
Vías comerciales con tráfico rodado o de Penetración e importancia (CN-340)	22 1x	0,50
Vías comerciales con tráfico rodado en general	15 1x	0,40
Paseos.	15 1x	0,40
Vías comerciales sin tráfico rodado	10 1x	0,30
Vías residenciales con tráfico rodado	10 1x	0,40
Vías residenciales con poco tráfico	7 1x	0,25
Vías industriales de poca importancia	10 1x	0,30
Vías industriales importantes	15 1x	0,40

Las luminarias serán cerradas con cierre de metacrilato o policarbonato, con sistema óptico constituido por reflector-reflector.

Las luminarias irán montadas sobre báculos o columnas de acero galvanizado.

En las urbanizaciones que sean continuación de otras existentes podrán instalarse las luminarias de forma que armonicen con lo ya ejecutado.

Todas las columnas y báculos irán provistos de puesta a tierra.

f) Red de canalización telefónica:

Se proyectará la Red de Canalización telefónica que será subterránea, instalada en tubos de P.V.C. lisos de 40 mm, 63 mm. y 110 mm. de diámetro interior de acuerdo con el número de acometidas a realizar. El proyecto se realizará de acuerdo con las Normas de la Cia. Telefónica Nacional de España.

g) Jardinería:

Se proyectarán todas las unidades propias de ajardinamiento tales como plantaciones, bancos, sistema de riego, fuentes ornamentales, etc.

En las Areas de Juego y recreo de niños se proyectarán juegos infantiles, fosos de arena, etc. equipados de acuerdo con la función que han de desempeñar.

Estas calidades podrán variarse siempre que se justifique debidamente y supongan una mejora o bien que sea necesario para adaptarse a su legislación específica.

2.4.3.- DOCUMENTACION:

Los proyectos de urbanización comprenderán los documentos fijados en el artº 69 de Planeamiento y los que a continuación se detallan:

- 1) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- 2) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano (escala 1/1.000).
- 3) Planos de Proyecto y Detalle (Plano de Planta General será a escala 1/1.000).
- 4) Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas de las obras y servicios.
- 5) Mediciones.
- 6) Cuadro de precios descompuesto.
- 7) Presupuesto.

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

2.4.4.- REDACCION Y TRAMITACION:

Los proyectos de Urbanización serán redactados por Técnico competente y deberán contar con el visado del Colegio Profesional correspondiente. Este visado no será necesario en caso de tratarse de Proyectos de urbanización redactados por el Estado, Organismos Autónomos o Entidades locales, en cuyo caso bastará con la Intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la Aprobación Técnica de la Entidad correspondiente (Artículo 45 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Cuando para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se prevean varias etapas, cada una de ellas deberá constituir una obra completa de forma que las parcelas incluidas en la misma queden dotadas de todos los servicios urbanísticos y puedan alcanzar la condición de solar.

El plazo de ejecución de todas las obras de urbanización no será superior a cuatro años, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Los proyectos de Urbanización deberán redactarse con el grado de precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del proyecto.

La tramitación de los Proyectos de Urbanización se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artº 117 del RDL 1/1.992 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.4.5.- AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA:

Los Proyectos de Urbanización llevarán a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de las Normas Subsidiarias y en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales. (Artº67 del RP).

También se redactarán Proyectos de Urbanización para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de una Unidad de Ejecución.

En todo caso instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que las Normas prevén en cuanto a obras de urbanización (Artículo 67 del Reglamento de Planeamiento).

El Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su tramitación en el Ayuntamiento en el plazo de seis meses contados desde el momento en que se produzca la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que desarrollan (Normas Subsidiarias, Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior).

2.5.-PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS:

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarios que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de las Normas Subsidiarias (Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento).

Los proyectos deberán contar con los siguientes documentos:

- 1) Memoria.
- 2) Planos.
- 3) Pliego de Condiciones Técnicas.
- 4) Mediciones.
- 5) Cuadro de Precios.
- 6) Presupuesto.

Deberán ser redactados por Técnico competente y deberán contar con el visado del Colegio profesional correspondiente. Este visado no será necesario en caso de tratarse de proyectos redactados por el Estado, Organismos Autónomos o Entidades Locales, en cuyo caso

bastará con la intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la Aprobación Técnica de la Entidad correspondiente (Artículo 45 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Con proyectos de Obras Ordinarias no podrán crearse o ejecutarse vías o calles de nueva apertura, ni ordenación alguna.

2.6.- PROYECTOS DE REPARCELACION:

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que esta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas (artsº 73 y 186 del RGU).

Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Los Proyectos de Parcelación se redactarán de acuerdo con lo dispuesto en el Título III del RGU; y están sujetos a Licencia Municipal.

La documentación de los Proyectos de parcelación será como mínimo la siguiente:

1) Memoria justificativa de que la parcelación cumple con lo establecido en el Plan o Norma urbanística que le sea de aplicación.

2) Planos justificativos.

3) Relación de parcelas o lotes con su superficie.

4) Cédula urbanística de la finca y de cada uno de los lotes o parcelas de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 63 de la Ley del Suelo y Artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

2.7.- PROYECTOS DE COMPENSACION:

En el sistema de Compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Planeamiento y se constituyen en Junta de Compensación salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

La Junta de Compensación formulará el correspondiente Proyecto de Compensación según lo indicado en los Artículos 172 y 55 del RGU.

TITULO III.- NORMAS ESPECIFICAS DE APLICACION EN SUELO URBANO

3.- NORMAS ESPECIFICAS DE APLICACION EN SUELO URBANO

3.1.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO:

3.1.1.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR:

1) En el suelo urbano se distingue entre el suelo urbano consolidado y el planificable.

2) En el suelo urbano consolidado podrá edificarse sólo cuando los terrenos adquieran la condición de solar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 del R.G.U., o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación debiendo en este caso establecerse las garantías que fija el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística. En este caso el derecho al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinado al cumplimiento del deber de urbanizar.

3) En el suelo urbano planificable los propietarios podrán solicitar licencia para la edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que hubiese 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 las obras de urbanización se encuentren ejecutadas a nivel básico, según certificado del técnico director de las obras.

Las obras de urbanización se encontrarán ejecutadas "a nivel básico", cuando estén terminados los movimientos de tierras, las calzadas aterrimadas a falta de la capa de rodadura; ejecutadas las redes de saneamiento y abastecimiento; colocados los bordillos y ejecutadas las soleras de los acerados y las arquetas y canalizaciones de las redes de electricidad, alumbrado público y servicios de telecomunicaciones previstos.

c) Se habrá de prestar fianza, en metálico o mediante aval, por el importe de la totalidad de las obras de urbanización pendientes de ejecutar de manera que se garantice la total terminación de las obras de urbanización.

d) Se habrá de presentar junto a la solicitud de licencia de obras, escrito comprometiéndose a ejecutar simultáneamente la edificación y la urbanización y a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización, estableciendo esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de la edificación objeto de la licencia de obras.

e) El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración formal de la caducidad de la licencia mediante expediente tramitado con audiencia del interesado; la declaración de la caducidad implicará la pérdida del derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado; asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado c) anterior.

f) 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.

4) La definición de Polígonos o Unidades de Ejecución cuando no se contenga en estas normas, así como la modificación de los ya delimitados, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los interesados, por el Ayuntamiento previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días.

3.1.2.- DEBERES LEGALES PARA LA ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES:

De acuerdo con las determinaciones del artº 14 de la Ley 6/1.998.

1) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen –si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2) Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

3.1.3.- REPARCELACION:

La reparcelación tiene por objeto:

a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

b) La regulación 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 en las Normas art. 72 del R.G.U.

Las reparcelaciones se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en el Título III del R.G.U.

3.1.4.- SISTEMAS DE ACTUACION:

La ejecución de los polígonos o Unidades de Ejecución se realizará, con las determinaciones establecidas en las Fichas Regulatorias de los mismos, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación art. 152 del R.G.U.

a) Sistema de Compensación:

En el que los propietarios gestionan y ejecutan la urbanización con solidaridad de beneficios a cargas, (art. 157 y 55 R.G.U.) constituyéndose en Junta de Compensación salvo que todos los terrenos pertenecen a un solo titular.

b) Sistema de Cooperación:

En el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. (Artº 186 y 55 del R.G.U.).

La aplicación del sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que esta no sea necesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

c) Sistema de Expropiación:

Se aplicará por Unidades de Ejecución completas, (artº 194 R.G.U.), también podrá aplicarse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de algunos de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

La elección del Sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Ejecución (artº 152 R.G.U.).

3.2.- ZONIFICACION:

En el suelo urbano del Término Municipal de Dalías se han establecido las siguientes zonas, cada una de las cuales queda regulada por una Normativa Urbanística de Edificación:

Normativa 1.- Casco Viejo de Celín.

Normativa 2.- Ensanche de Celín.

Normativa 3.- Residencial de Baja densidad.

Normativa 4.- Casco Viejo de Dalías.

Normativa 5.- Ensanche de Dalías.

Normativa 6.- Industrial.

3.3.-NORMAS URBANISTICAS DE APLICACION EN SUELO URBANO:

3.3.1.- NORMAS DE APLICACION GENERAL EN SUELO URBANO:

3.3.1.1.- SOLAR:

En suelo urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación de acuerdo a lo dispuesto en el artº 39, del R.G.U. y se desarrollan en su caso, las previsiones fijadas en las presentes Normas.

A los efectos de estas normas se consideran solares edificables aquellos terrenos en suelo urbano que cumplan las siguientes condiciones: (1)

a) Dimensiones mínimas:

	Ancho calle		
	a<8	8≤a<12	12≤a
Superficie mínima en planta.	40m ²	60m ²	80m ²
Longitud mínima de fachada.	4 m	5 m	6 m
Fondo mínimo.	5 m	6 m	7 m
Diámetro del círculo mínimo inscrito.	4 m	6 m	7 m

No obstante podrán edificarse terrenos situados en suelo urbano que no reúnan estas condiciones siempre que se encuentren rodeados de edificaciones ya construidas y por tanto no sea posible agregarlos a otros solares, o bien que se trate de ampliar un edificio colindante, debiendo en este caso realizar la ampliación con el mismo tratamiento de fachada que el edificio que se amplía.

(1) a) excepción de los solares en zonas cuya normativa sea más restrictiva.

b) Deberá estar dotado de los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzada y aceras, conexión con la red municipal de saneamiento (si la hubiera) y alumbrado público; o bien que se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) No formar parte de vías públicas o sistemas de espacios libres de dominio y uso público, y cumplir con los demás requisitos que determinan para cada zona las presentes Normas.

Serán considerados como no edificables todos los terrenos que no cumplan los anteriores requisitos, en los cuales deberá actuar la Administración de acuerdo con la Legislación Vigente.

Los terrenos que se encuentran clasificados como suelo urbano con urbanización consolidada, situados en las traseras de algunas unidades de ejecución, sin tener acceso rodado, no serán edificables por sí mismos, en tanto no pueden poseer la condición de solar (no tienen acceso rodado); estos terrenos serán edificables siempre y cuando se agrupen a los solares resultantes de el desarrollo de la unidad de ejecución con la que linda; entretanto serán tratados como espacios libres privados y les será de aplicación la normativa específica definida para este tipo de terrenos.

3.3.1.2.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LA VIVIENDA:

Todas las viviendas deberán cumplir las condiciones mínimas de Higiene en las viviendas contenidas en el Título VI de las presentes Normas Subsidiarias.

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o patios interiores. La estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio de manzana, sean de uso público o privado.

3.3.1.3.- ALTURA DE LA EDIFICACION:

La altura de la edificación es la distancia existente entre la rasante de la calzada y la parte superior del último forjado medida en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.

En calles con pendiente, esta medición se realiza por cada tramo de 20 metros de longitud o parte proporcional, y el edificio se escalonará de forma que el máximo desnivel entre dos tramos colindantes sea 3,00 metros.

Para manzanas limitadas por calles opuestas para las que se autorizan diferentes alturas, las edificaciones con fachada a la calle de mayor altura no podrá sobrepasar en su fondo, con la mayor altura indicada, la línea que define la mitad geométrica del solar, en cuyo supuesto el solar resultante que sea edificable deberá serlo con la altura correspondiente a la calle más restringida. El paramento vertical creado como consecuencia de esta norma será tratado como fachada.

En todo caso, los solares con fachada a las calles de menor altura deberán edificarse la integridad de los mismos ajustándose exclusivamente a la altura definida por la calle a la cual dan fachada.

En el caso de edificaciones que formen esquina entre calles de diferente anchura y que le corresponda distinta altura por cada calle, la altura de la edificación correspondiente a la calle de mayor ancho podrá volverse por la calle de menor ancho con las siguientes condiciones:

a) La altura mayor podrá volverse por la calle de menor ancho una longitud máxima de 1,50 veces el ancho de la calle más estrecha.

b) Si una vez prolongada la mayor altura por la calle de menor ancho la longitud de fachada restante es menor de 5,00 metros, podrá volverse dicha mayor altura hasta el límite de la fachada lateral.

c) Los paramentos vistos que resulten de la aplicación de estas ordenanzas deberán tener tratamiento de fachada.

La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho de la que a ella concurren directamente.

En relación con el número de plantas se computarán como tales los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Esta altura se medirá desde el nivel de la calzada a la parte inferior del primer forjado.

3.3.1.4.- EDIFICACION PERMITIDA SOBRE LA ALTURA MAXIMA:

Se autoriza la construcción de cajas de escalera y ascensores con una altura máxima de 4,00 metros sobre el último forjado, debiendo quedar retranqueadas respecto a la línea de fachada una distancia igual a su altura, y como mínimo 3,0 m.

La superficie construida de estas dependencias no será superior a 12 m².



No se podrán construir pérgolas de hormigón o de albañilería, en general, en el espacio dejado por el retranqueo del ático respecto a la línea de fachada.

Así mismo se autoriza la construcción de antepechos de terrazas con una altura máxima de 1,30 metros.

3.3.1.5.- MEDIANERIAS:

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

Cuando las medianerías dan a solar los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados.

3.3.1.6.- PATIOS:

La altura en los patios se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

- Patio de manzana:

El diámetro del círculo inscrito en el mismo tendrá un mínimo de 16,50 metros.

El patio de manzana será un espacio libre, que podrá ser de dominio privado siendo su titular la Comunidad de Propietarios del Edificio, o bien de dominio público.

En todo caso su uso será el propio de espacio libre debiendo proyectarse su pavimentación, jardinería y arbolado, alumbrado público, mobiliario urbano, red de riego etc.

Al patio de manzana se podrá acceder a través de los espacios comunes del edificio o bien desde el viario público mediante galerías o pasajes.

En los patios de manzana se podrán permitir construcciones subterráneas (sótano) con cubiertas que permitan su urbanización.

El pavimento de patio de manzana deberá situarse al mismo nivel del piso de la planta baja del edificio, aunque pueden permitirse ligeras variaciones de cota si las soluciones constructivas lo exigen.

En el caso de que el suelo de los patios y su uso sean propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes se dispondrá un acceso a los patios para posibilitar el uso y limpieza por la Comunidad.

- Patio interior:

Las dimensiones de los patios interiores serán las mismas que las fijadas para las Viviendas de Protección Oficial, que son las siguientes:

En los patios interiores a los que den dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor que H²/8. Se fija un mínimo de 3 m. de diámetro y 9 m² de superficie.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro de 0,15 H y la superficie del patio habrá de ser igual o superior a H²/20. Con un mínimo de 3,0 m. de diámetro y 9,0 m² para la superficie.

- Patio abierto a fachada:

Los patios abiertos a fachada no podrán exceder en su fondo el tamaño de su boca y esta tendrá un ancho mínimo de 5,00 metros.

Se permitirán siempre que no dejen medianerías al descubierto.

Estos patios solo se permitirán en las zonas de aplicación de la Normativa 2.- Ensanche de Celín y Normativa 3.- Ensanche de Dalías. La alineación a vial se tratará con una falsa fachada con una altura mínima de 2,5 metros.

- Patios mancomunados:

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios pudiéndolo hacer mancomunadamente entre los patios que pertenezcan a edificios colindantes.

En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad con respecto a las fincas afectadas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la Licencia de Obras.

3.3.1.7.- OCUPACION Y VOLUMEN:

La ocupación y volumen de la edificación vendrá fijada en cada norma particular de zona.

En cuanto al volumen se computará el volumen total de los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

3.3.1.8.- VUELOS:

No se permitirán vuelos a menos de 3,00 metros de altura sobre la rasante de la acera.

Los vuelos no sobrepasarán en primera planta un plano vertical retranqueado 0,50 m. desde la arista del bordillo de la acera.

Los cuerpos volados habrán de retirarse de las medianerías una distancia igual al vuelo, y como mínimo 0,60 m.

No se permitirán huecos o vistas oblicuas sobre el plano de medianería a menos de 0,60 metros de separación.

No se permitirán huecos o vistas de frente sobre plano de medianería a menos de 2,00 metros de separación.

En cada planta se podrá volar como máximo una superficie igual al resultado de multiplicar el máximo vuelo permitido por el 50% de la longitud de la fachada.

$$(\text{Sup. volada}) = (\text{max. vuelo}) \times (0,5 \text{ long.fachada})$$

3.3.1.9.- COMPOSICION Y MATERIALES:

No se establecen limitaciones salvo para la zona del núcleo urbano denominada Casco Viejo, ya que en ella existen valores de interés histórico y artístico que es necesario defender.

3.3.1.10.- OCULTACION DE SERVICIOS:

Los Servicios de las viviendas tales como lavaderos, tendederos, etc. que queden en paramentos visibles desde el exterior habrán de ser ocultados mediante celosías.

3.3.1.11.- CUARTOS DE BASURA:

Los edificios destinados a albergar cuatro o más viviendas deberán disponer en planta baja de una habitación destinada a cuarto para cubos de basura debiendo estar acondicionada de forma que pueda efectuarse en ella el lavado de los cubos y tenga ventilación. Este cuarto de basura deberá tener acceso directo desde la vía pública o desde el portal del edificio.

No será necesario el cuarto de basura en aquellos casos en que la recogida de basuras esté establecida mediante contenedores situados en la vía pública.

3.3.1.12.- CONDICIONES ACUSTICAS DE LOS EDIFICIOS:

Este apartado tiene por objeto proteger a los ocupantes de los edificios de las molestias físicas y psíquicas que ocasionan los ruidos y vibraciones.

Los proyectos de edificación cumplirán la Norma NBE-CA-88 sobre Condiciones Acústicas en los Edificios. Los locales de trabajo cumplirán las condiciones establecidas en su reglamentación específica.

En todo caso los niveles de inmisión de ruido aéreo y de vibración no superarán los establecidos en el Anexo 5 de la NBE-CA-88, así en las áreas de reposo estos niveles serán inferiores a:

	Vibraciones		
	Durante día 8 - 22 horas	Durante noche 22 - 8 horas	Valor máximo de K 22 - 8 horas
Area de reposo	40 DBA	30 DBA	0,1

3.3.1.13.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO:

De acuerdo con lo previsto en el artº 5 de la Ley 6/1.998 se garantizará en todo caso el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.

El Planeamiento se realizará:

- Mediante Actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado con la ordenación detalladas por las NN.SS.

- Mediante las Unidades de Ejecución que se delimitan en las presentes NN.SS., o bien las que pudieran delimitarse.

3.3.1.14.- ACTUACIONES ASISTEMATICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:

La Ejecución del Planeamiento en suelo urbano consolidado mediante actuaciones asistemáticas estará regulado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, y en concreto por el Título IV "Ejecución del Planeamiento".

3.3.1.15.- ACTUACION MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCION:

Las unidades de Ejecución se desarrollarán preferentemente por el Sistema de Compensación, excepto para aquellas en que se fije expresamente otro Sistema en su ficha reguladora. No obstante y de acuerdo con lo previsto en el artº 155 del R.G.U. este podrá ser sustituido.

La modificación del sistema de actuación elegido se realizará siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión.

En el apartado 3.4. de las presentes NN.SS. se incluye la ficha reguladora de las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano.

3.3.1.16.- MODULOS PARA ESPACIOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS:

El aprovechamiento real de los espacios destinados a los distintos equipamientos será el fijado en el apartado 4.3. de las presentes NN.SS.

3.3.2.- NORMAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO:**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 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.

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.

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) Chafalones:

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 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.

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: 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, balastradas, fachadas y carpinterías. Se utilizarán colores neutros dentro de la gama dominante en la zona. En fachada se utilizará preferiblemente el blanco.

NORMATIVA 2.- ENSANCHE DE CELIN:

1.- AMBITO DE APLICACION:

Esta Normativa será de aplicación en la zona 2, 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.

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.

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.

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.

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 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 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.

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 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 lindes laterales y posterior de 3 metros.

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.

NORMATIVA 4.- CASCO VIEJO DE DALIAS:

1.- AMBITO DE APLICACION:

Esta Normativa tiene aplicación en la zona 4, definida como Casco Viejo de Dalías 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.

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 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.

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.

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: 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, balastradas, fachadas y carpinterías. Se utilizarán colores neutros dentro de la gama dominante en la zona. En fachada se utilizará preferiblemente el blanco.

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.

NORMATIVA 5.- ENSANCHE DE DALIAS:

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.

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.

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 altas ático, o, 10,50 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.

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.

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.

3.4.- UNIDADES DE EJECUCION: (Fichas reguladoras).

DETERMINACIONES DE TIPO GENERAL PARA TODAS LAS UNIDADES DE EJECUCION:

- Al realizar los planos necesarios para el desarrollo de cada unidad de Ejecución podrá corregirse la superficie que para las mismas se indica en las fichas reguladoras, si esta no coincidiera con la real. Si como consecuencia de esta adaptación la superficie de una unidad de ejecución pasase el límite de los 5.000 m2 la ordenación de esta se establecerá mediante Estudio de Detalle en caso de que la superficie final resultase inferior a esta cantidad o mediante PERI en caso contrario, independientemente de lo recogido en la ficha reguladora correspondiente.

- Mediante Estudios de Detalle podrán modificarse las ordenaciones indicadas en los Planos para cada Unidad de Ejecución, siempre que supongan una mejora Urbanística, respetándose el porcentaje que representa respecto al total de la unidad de ejecución la superficie de solares privados edificable y no disminuyéndose la superficies de cesión para espacios libres previstas, que habrá de ser como mínimo

del 10 % de la superficie de la unidad de ejecución, excepto en aquellas unidades de ejecución de planeamiento transitorio cuyo instrumento de ordenación se encuentre aprobado a la entrada en vigor de la presente Norma y que podrá seguir o iniciar su ejecución de acuerdo a este. En el instrumento de ordenación (Estudio de Detalle o PERI) podrá disminuirse el espacio libre situado anexo a la calzada de la Avenida de Las Alpujarras con objeto de efectuar la conexión de los viales de dichas unidades de ejecución con dicha avenida, no suponiendo esta alteración modificación de las presentes Normas.

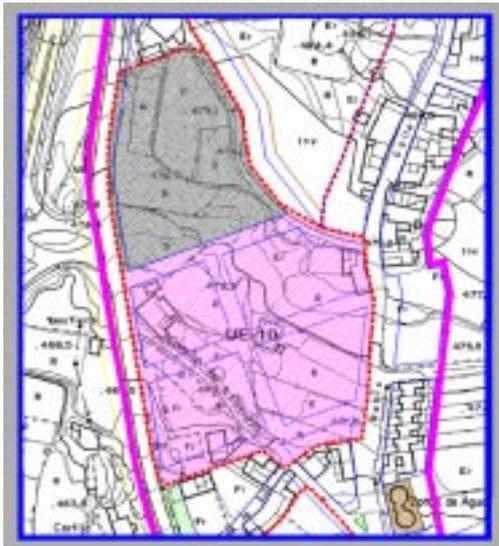
- Las superficies de Equipamiento Comunitario indicadas en cada ficha reguladora se dedicarán a jardines y otros servicios de interés público y Social. En aquellos casos en que su uso concreto no esté fijado en las presentes Normas, se fijará mediante la figura de planeamiento correspondiente; Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 20 del RDL 1/1.992.

- El Sistema de Actuación para las Unidades de Ejecución será preferentemente el de compensación, excepto para aquellas en las que se fije expresamente otro Sistema en su ficha reguladora. No obstante y de acuerdo con lo previsto en el Apartado 3.1.4. la Administración actuante podrá determinar en cada caso el Sistema de Actuación a aplicar. (Artº 149 del RDL 1/1.992).

- Los límites de las Unidades de Ejecución podrán ser modificados por el propio Plan Especial, si el Ayuntamiento lo considera conveniente a fin de facilitar el desarrollo de la U.E., todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artº 146 de la Ley Sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1.992).

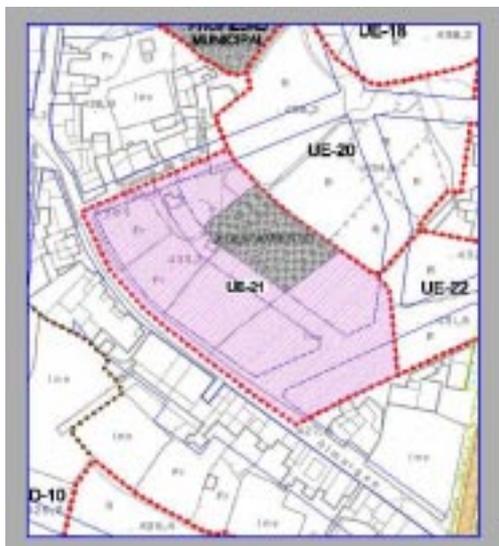
UNIDADES DE EJECUCIÓN DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



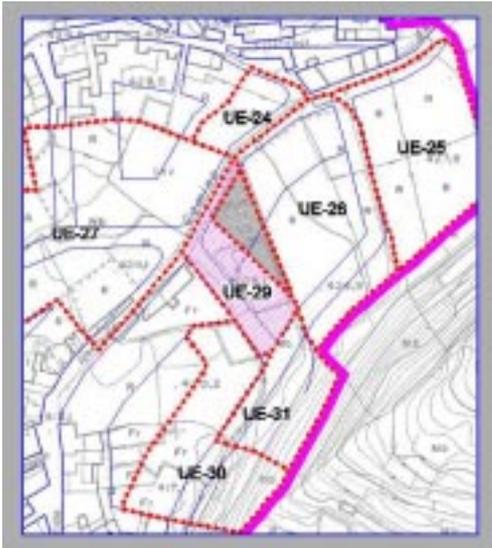
U.E.-10	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	17.369,37 m2
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	La indicada en los planos de ordenación
b).- Superficie para uso Docente:	La indicada en los planos de ordenación
c).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La ordenación de la unidad de ejecución será la del planeamiento previo y queda recogida en los planos de las presentes Normas. El sistema de actuación será el de reparcelación.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-21	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	8.329,60 m2
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	La indicada en los planos de ordenación
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	La indicada en los planos de ordenación
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La ordenación de la unidad de ejecución será la del planeamiento previo y queda reflejada en los planos de las presentes Normas.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-29

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **1.342,64 m2**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.

La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

- a).- Superficie de viales: **La indicada en los planos de ordenación**
- b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **La indicada en los planos de ordenación**
- c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

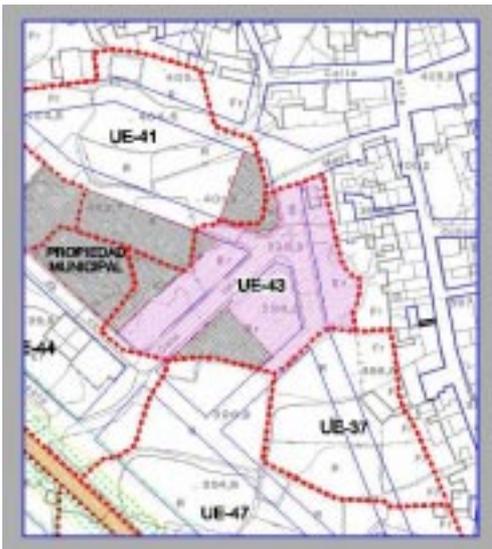
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Normativa Urbanística: **Casco viejo Dalías**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La ordenación de la unidad de ejecución será la del planeamiento previo y queda reflejado en los planos de ordenación de las presentes Normas.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-43

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4.609,29 m2**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.

La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

- a).- Superficie de viales: **La indicada en los planos de ordenación**
- b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **La indicada en los planos de ordenación**
- c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

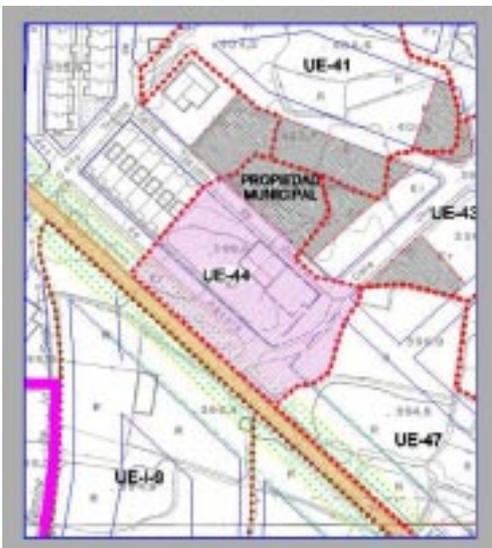
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La ordenación de la unidad de ejecución será la del planeamiento previo que queda reflejada en los planos de ordenación de las presentes Normas.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-44

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **5.566,35 m2**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.

La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

- a).- Superficie de viales: **La indicada en los planos de ordenación**
- b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **La indicada en los planos de ordenación**
- c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

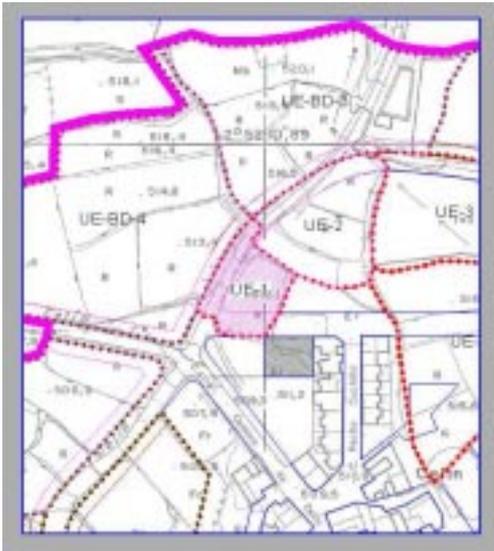
- Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La ordenación de la unidad de ejecución será la del planeamiento previo y queda reflejada en los planos de ordenación de las presentes Normas.

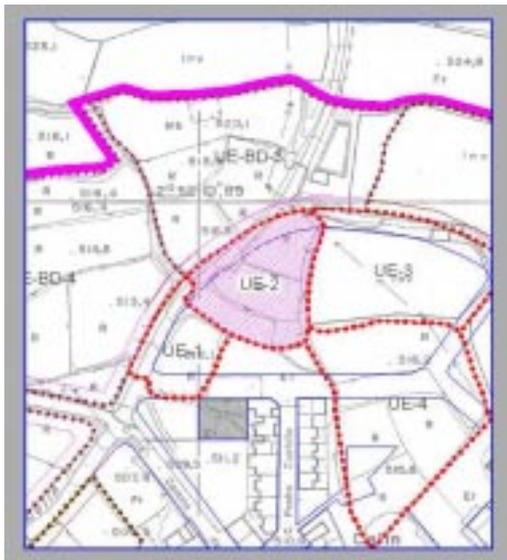
UNIDADES DE EJECUCIÓN CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



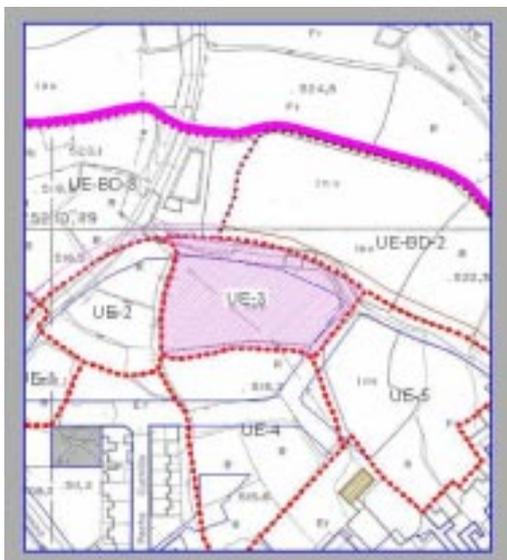
U.E.-1	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	1.119,56 m2
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	566,05 m2
b).- Superficie de Espacios Libres:	111,96 m2
c).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Celin
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



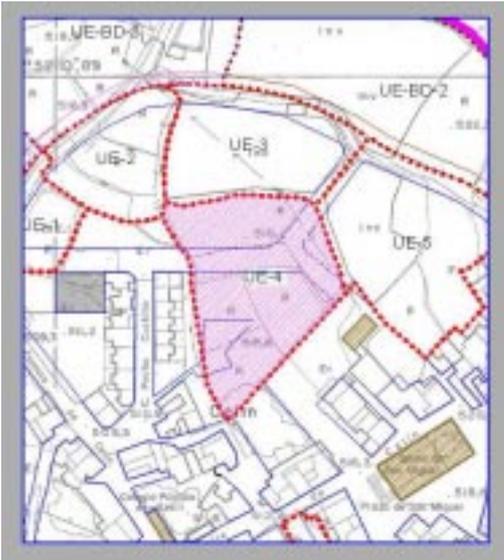
U.E.-2	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	2.067,04 m2
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	475,01 m2
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	207,11 m2
c).- Superficie de Espacios Libres:	206,70
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Celin
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-3	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	3.068,42 m2
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	746,85 m2
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	265,73 m2
c).- Superficie de Espacios Libres:	306,84 m2
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Celin
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-4

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4.084,72 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

- a).- Superficie de viales: **1.059,26 m²**
- b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **238,60 m²**
- c).- Superficie de Espacios Libres: **408,47 m²**
- d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Normativa Urbanística: **Ensanche Celín
Casco viejo Celín**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-5

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4.098,02 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

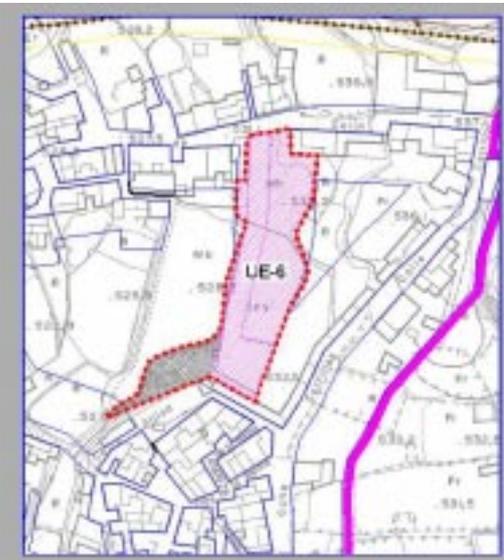
- a).- Superficie de viales: **704,75 m²**
- b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **647,60 m²**
- c).- Superficie de Espacios Libres: **409,80 m²**
- d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Normativa Urbanística: **Casco viejo Celín**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-6

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **3.064,91 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

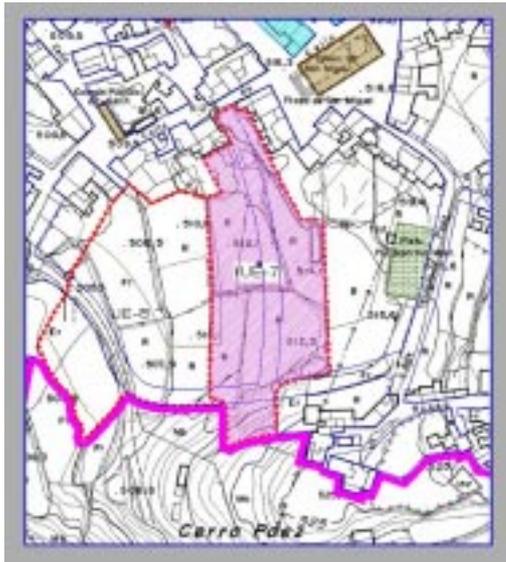
- a).- Superficie de viales: **1.089,91 m²**
- b).- Superficie de Espacios Libres: **Se cederá la zona marcada en los planos de ordenación debiendo tener una cuantía mínima de 307 m². Si fuese inferior se ampliará hasta alcanzar dicho valor.**
- c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Normativa Urbanística: **Casco viejo Celín**

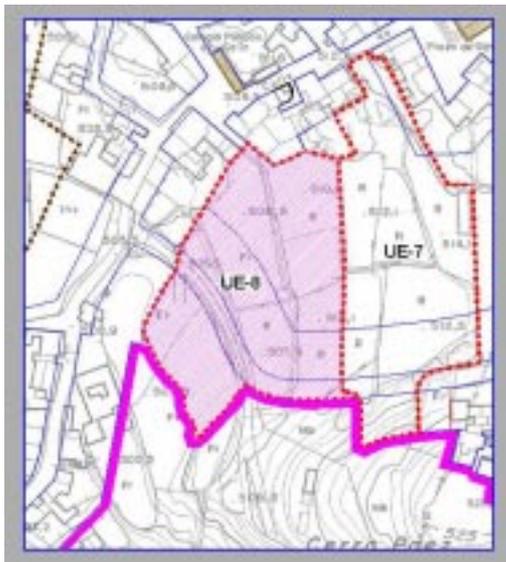
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



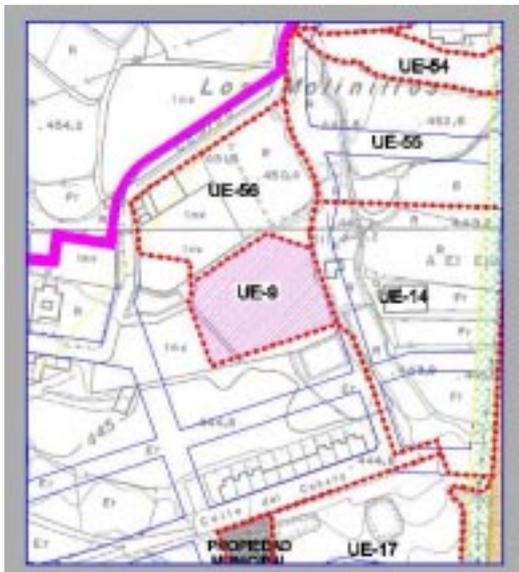
U.E.-7	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	6.101,84 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	1.287,00 m²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	726,61 m²
c).- Superficie de Espacios Libres:	610,18 m²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Casco viejo Celín
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



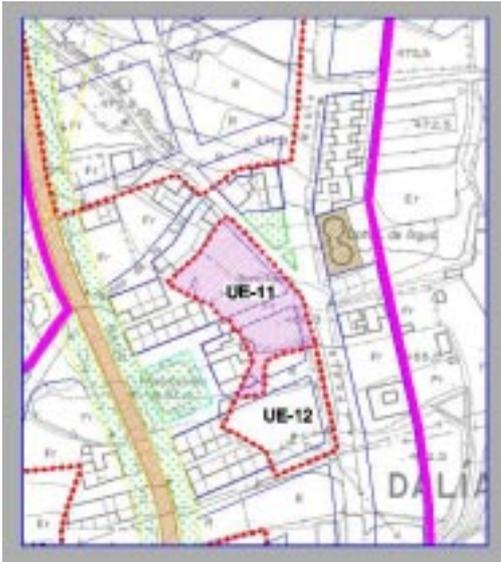
U.E.-8	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	6.554,22 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	757,62 m²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	1.405,27 m²
c).- Superficie de Espacios Libres:	665,42 m²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Casco viejo Celín
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-9	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	1.863,23 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	0,00 m²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	647,87 m²
c).- Superficie de Espacios Libres:	198,32 m²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-11

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **1.802,63 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

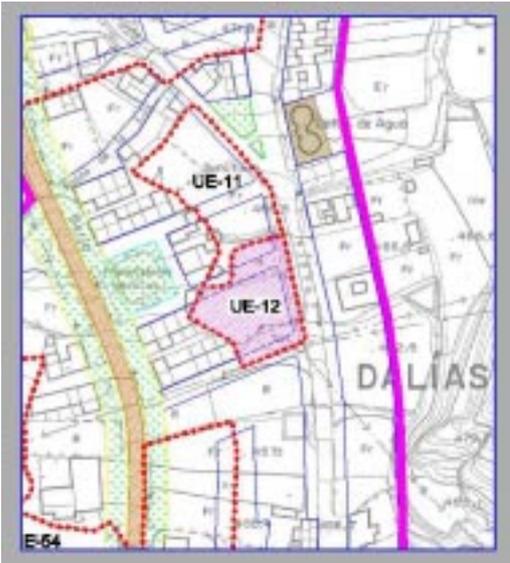
- a).- Superficie de viales: **376,14 m²**
- b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **218,73 m²**
- c).- Superficie de Espacios Libres: **180,26 m²**
- d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-12

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **1.421,71 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

- a).- Superficie de viales: **445,22 m²**
- b).- Superficie de Espacios Libres: **166,12 m²**
- c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-13

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **2.045,49 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

- a).- Superficie de viales: **499,13 m²**
- b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **175,88 m²**
- c).- Superficie de Espacios Libres: **204,55 m²**
- d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
- Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-14

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **6 090,44 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **1 024,07 m²**
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **985,78 m²**
c).- Superficie de Espacios Libres: **609,04 m²**
d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

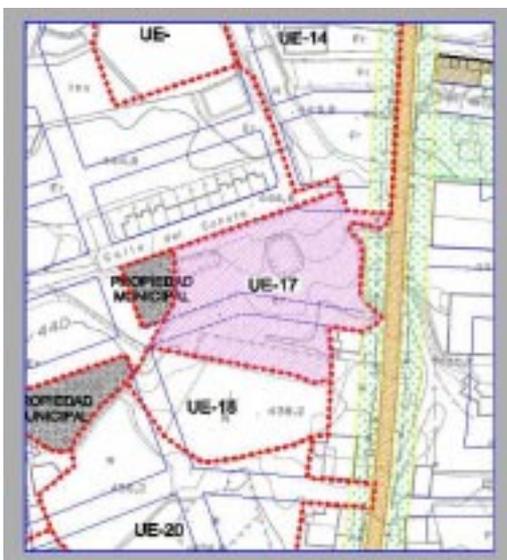
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-15

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4 512,61 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **0,00 m²**
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **1 489,16 m²**
c).- Superficie de Espacios Libres: **45 1,26**
d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Casco viejo Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-17

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4 531,73 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **820,32 m²**
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **675,15 m²**
c).- Superficie de Espacios Libres: **453,17**
d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-18

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **2.556,20 m2**

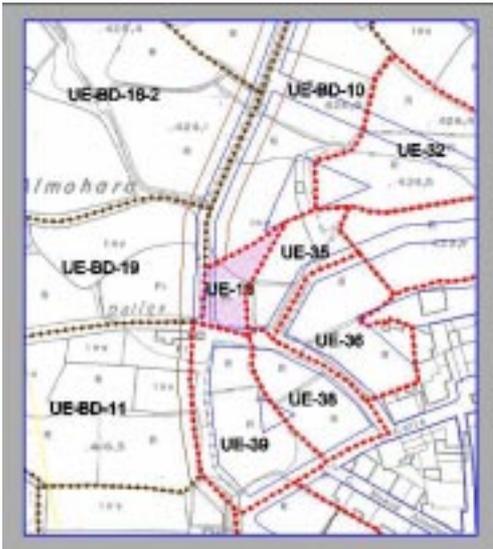
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

- a).- Superficie de viales: **328,32 m2**
- b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **515,23 m2**
- c).- Superficie de Espacios Libres: **255,62**
- d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-19

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **670,93 m2**

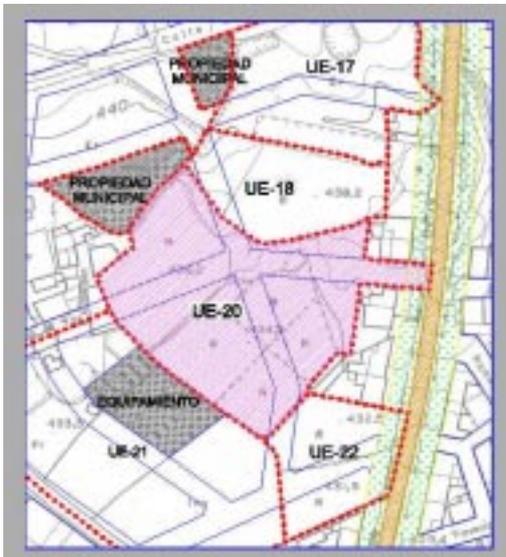
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

- a).- Superficie de viales: **142,33 m2**
- b).- Superficie de Espacios Libres: **146,17 m2**
- c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-20

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **7.088,27 m2**

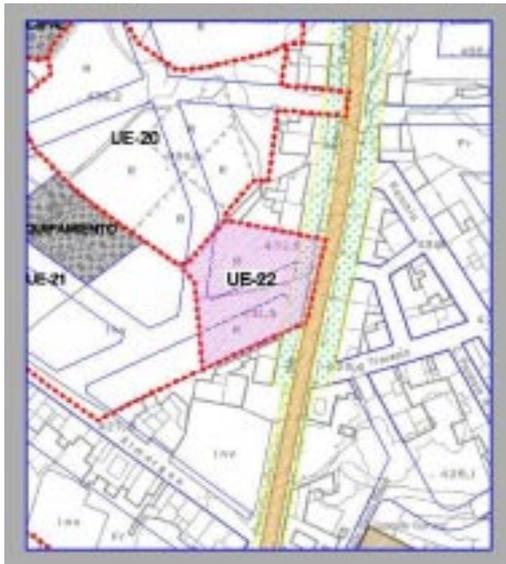
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

- a).- Superficie de viales: **2.080,60 m2**
- b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **248,63 m2**
- c).- Superficie de Espacios Libres: **708,83**
- d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

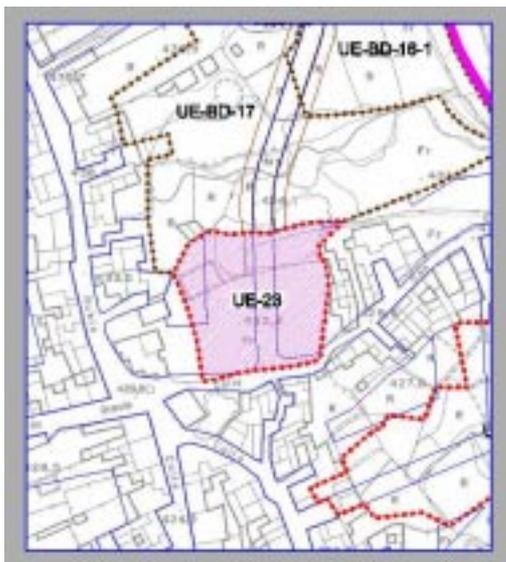
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-22

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **2.250,85 m2**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **604,62 m2**
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **138,16 m2**
c).- Superficie de Espacios Libres: **225,09 m2**
d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

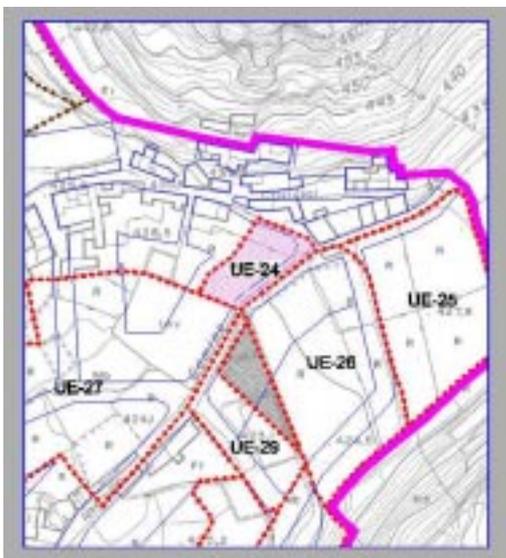
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-23

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **3.149,24 m2**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **532,83 m2**
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **506,42 m2**
c).- Superficie de Espacios Libres: **314,92 m2**
d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Casco viejo Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

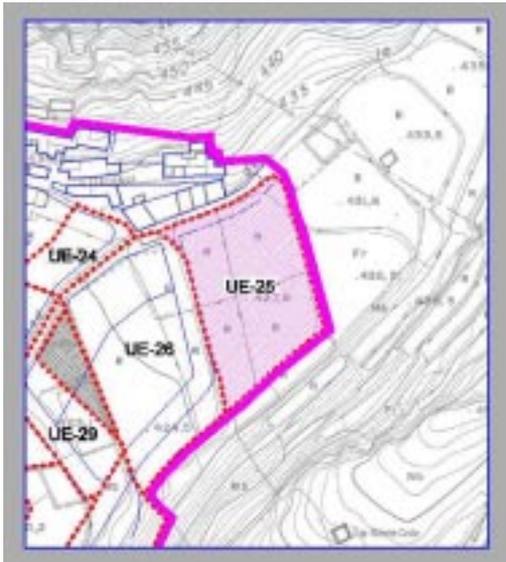
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-24

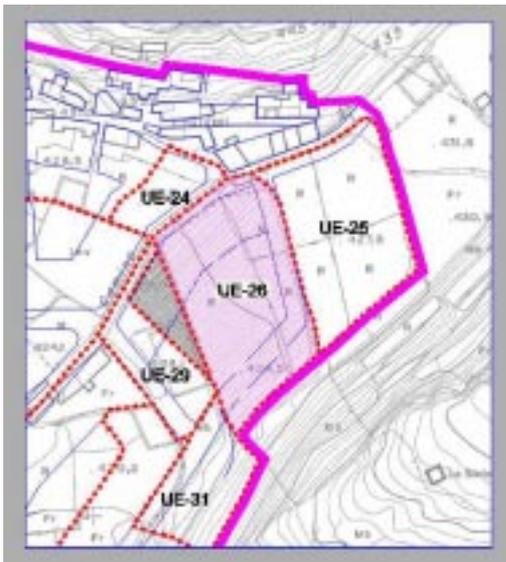
- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **628,68 m2**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **232,21 m2**
b).- Superficie de Espacios Libres: **62,87 m2**
Se localizarán en la linde con la UE-27
c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Casco viejo Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-25	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	3.389,44 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	255,07 m²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	866,85 m²
c).- Superficie de Espacios Libres:	336,94 m²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Casco vieo Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



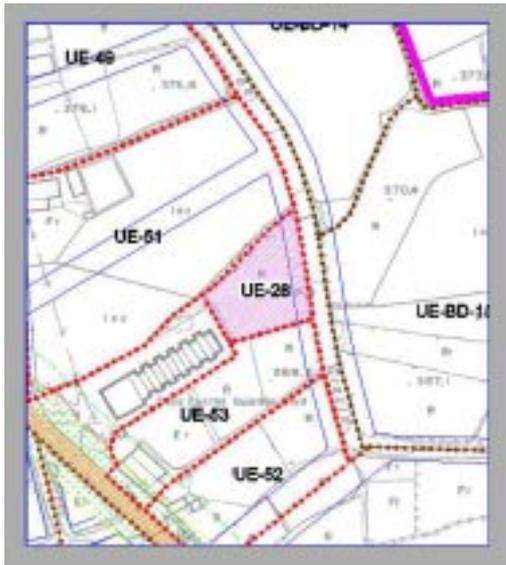
U.E.-26	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	4.083,24 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	1.026,50 m²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	320,97 m²
c).- Superficie de Espacios Libres:	408,32 m²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Casco vieo Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-27	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	7.342,86 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	1.734,47 m²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	688,67 m²
c).- Superficie de Espacios Libres:	734,29 m²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Casco viejo Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.	

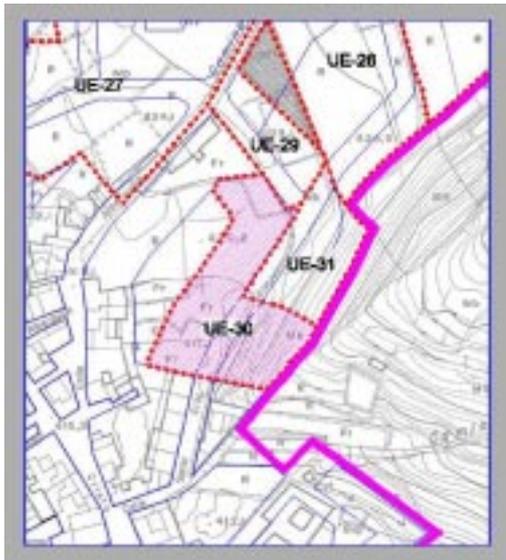
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-28

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **1 396,48 m2**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **290,90 m2**
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **169,94 m2**
c).- Superficie de Espacios Libres: **139,65 m2**
d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

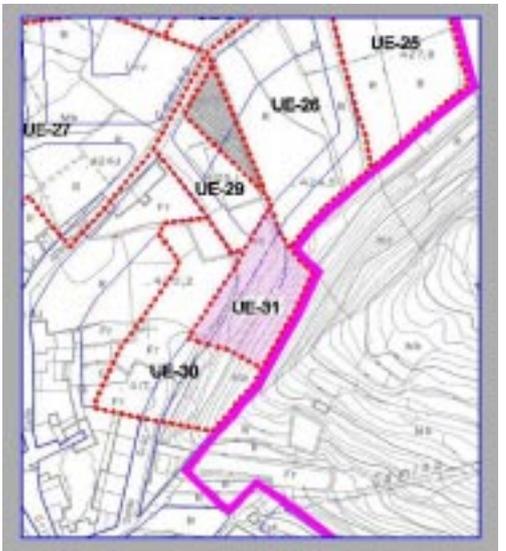
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-30

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **2 996,78 m2**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **301,90 m2**
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **687,04 m2**
c).- Superficie de Espacios Libres: **299,68 m2**
d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Casco viejo Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

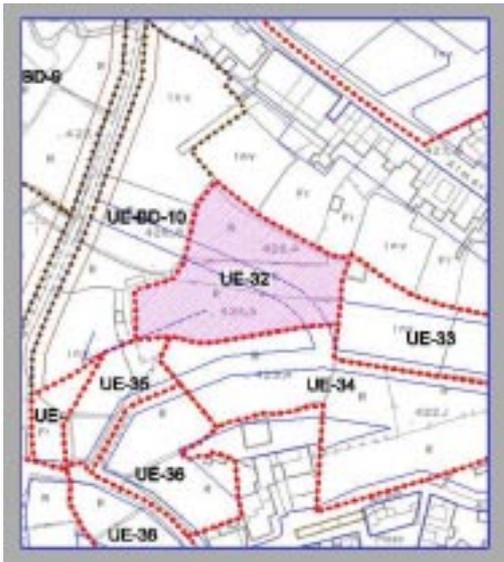
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-31

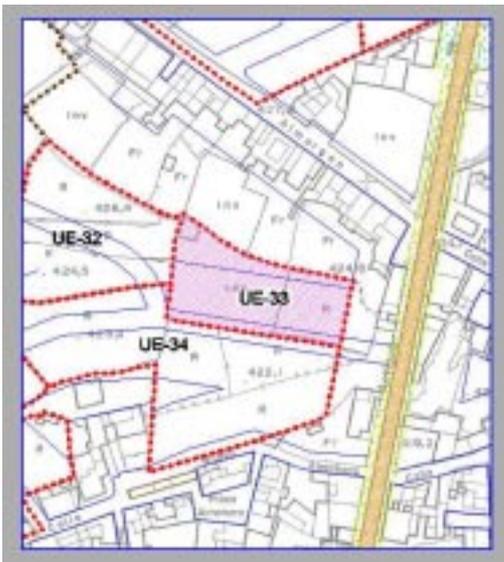
- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **1 568,99 m2**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **491,99 m2**
b).- Superficie de Espacios Libres: **182,68 m2**
c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Casco viejo Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



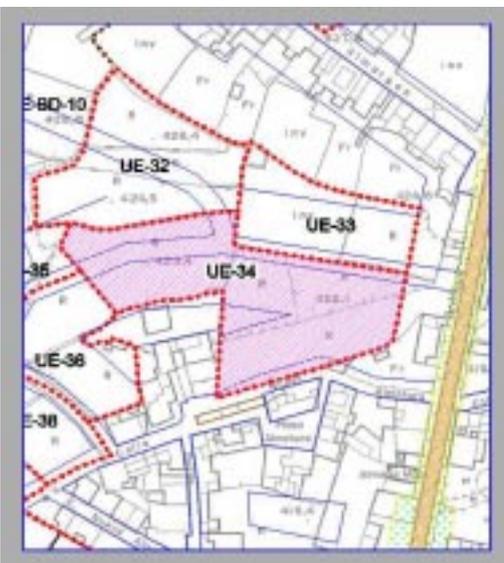
U.E.-32	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	3.357,84 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	497,76 m²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	610,33 m²
c).- Superficie de Espacios Libres:	335,78 m²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



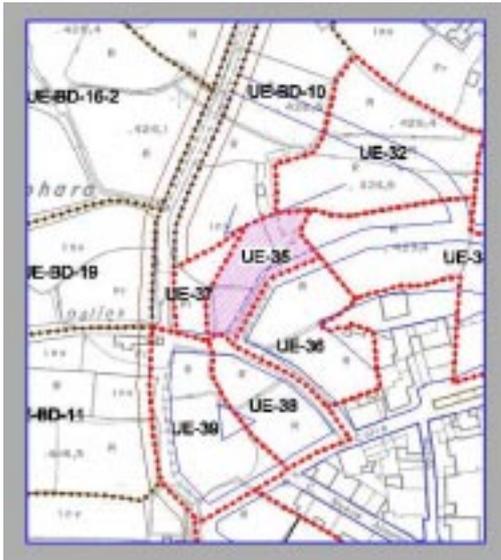
U.E.-33	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	2.276,68 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	278,46 m²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	472,84 m²
c).- Superficie de Espacios Libres:	227,67 m²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-34	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	6.246,13 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	867,75 m²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	864,13 m²
c).- Superficie de Espacios Libres:	524,81 m²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.	

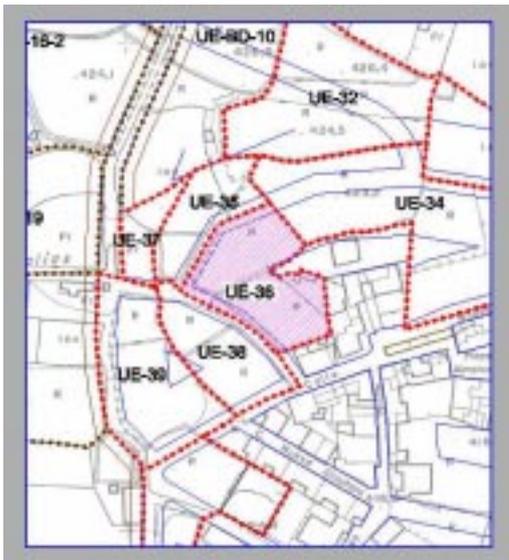
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-35

- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **1.192,14 m²**
- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **218,86 m²**
b).- Superficie de Espacios Libres: **293,78 m²**
Se localizarán en la linde con la UE-37
c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**
- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

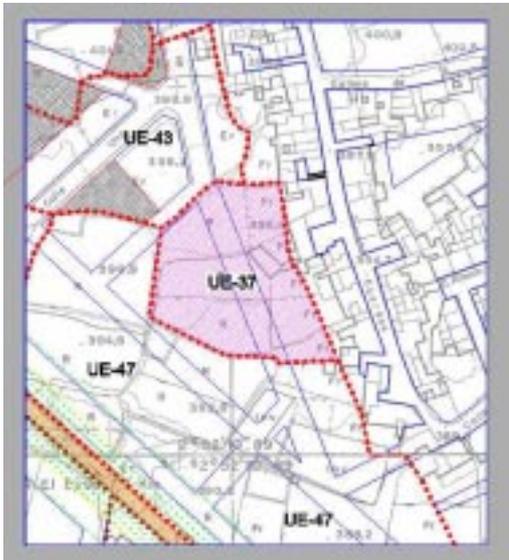
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-36

- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **2.109,35 m²**
- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **389,64 m²**
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **306,45 m²**
c).- Superficie de Espacios Libres: **210,94 m²**
d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**
- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

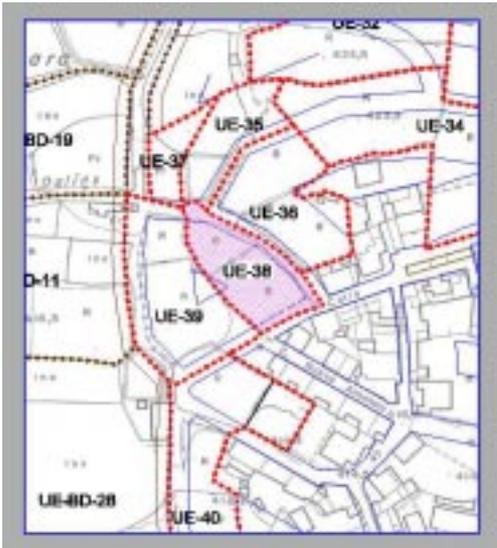
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-37

- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **3.814,14 m²**
- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **755,34 m²**
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **503,33 m²**
c).- Superficie de Espacios Libres: **381,41 m²**
d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**
- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



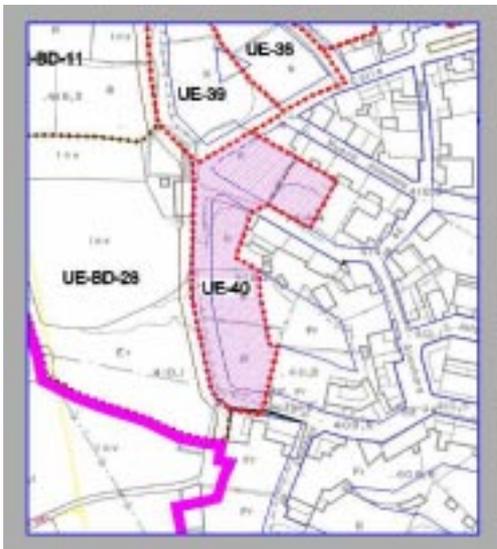
U.E.-38	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	1.516,30 m ²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	412,53 m ²
b).- Superficie de Espacios Libres:	239,48 m ²
c).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



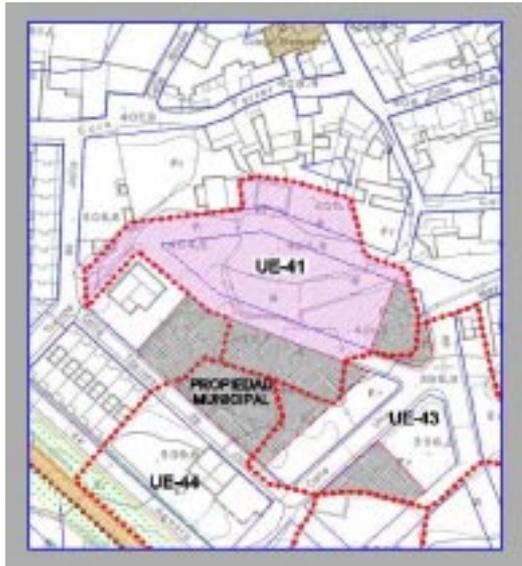
U.E.-39	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	2.498,64 m ²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	933,88 m ²
b).- Superficie de Espacios Libres:	249,86 m ²
c).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-40	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	3.568,76 m ²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	1.163,67 m ²
b).- Superficie de Espacios Libres:	370,90 m ²
c).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-41

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **6.279,07 m²**

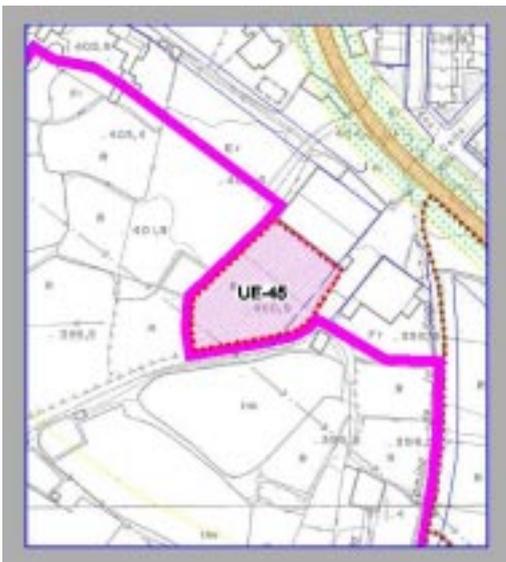
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

- a).- Superficie de viales: **2.119,07 m²**
- b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **Resto de superficie de equipamiento indicada en planos**
- c).- Superficie de Espacios Libres: **627,91 m²**
Se localizará en la zona de equipamiento indicada en planos
- d).- Aprovechamiento Municipal: **Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.**

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: **El que resulte de aplicar la normativa urbanística**
Máximo Número de viviendas: **El que resulte de aplicar la normativa urbanística**
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-45

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **1.918,42 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

- a).- Superficie de viales: **136,85 m²**
- b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **496,23 m²**
- c).- Superficie de Espacios Libres: **191,84 m²**
- d).- Aprovechamiento Municipal: **Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.**

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: **El que resulte de aplicar la normativa urbanística**
Máximo Número de viviendas: **El que resulte de aplicar la normativa urbanística**
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-47

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4.643,72 m²**

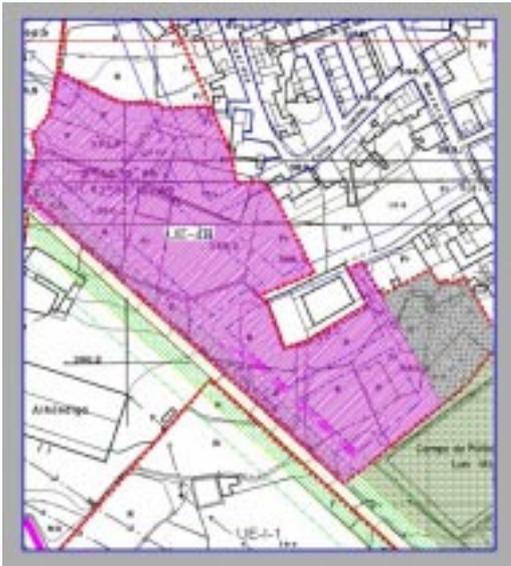
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

- a).- Superficie de viales: **1.278,72 m²**
- b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **263,71 m²**
- c).- Superficie de Espacios Libres: **464,37 m²**
- d).- Aprovechamiento Municipal: **Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.**

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: **El que resulte de aplicar la normativa urbanística**
Máximo Número de viviendas: **El que resulte de aplicar la normativa urbanística**
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**

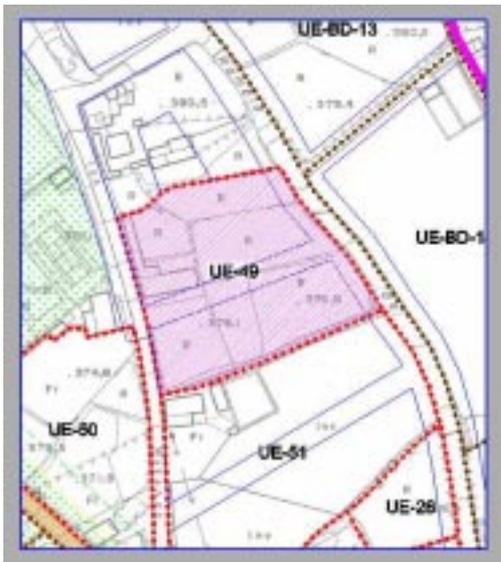
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



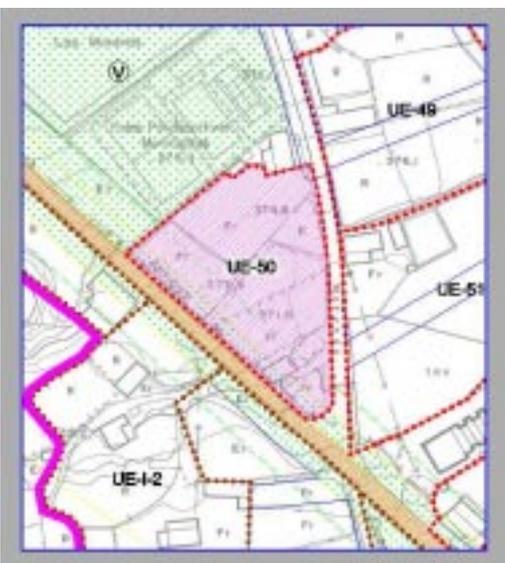
U.E.-48	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	19.583,82 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	7.596,72 m²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	La indicada en los planos de ordenación
c).- Superficie de Espacios Libres:	La indicada en los planos de ordenación y como mínimo el 10 % de la superficie de la U.E.
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-49	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	6.100,88 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	1.230,04 m²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	783,28 m²
c).- Superficie de Espacios Libres:	610,10 m²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-50	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	5.099,53 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	0,00 m²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	1.682,84 m²
c).- Superficie de Espacios Libres:	509,95 m²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-51

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **8.137,46 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 a).- Superficie de viales: **1.467,25 m²**
 b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **1.218,11 m²**
 c).- Superficie de Espacios Libres: **813,75 m²**
 d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
 Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
 Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
 Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-52

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **3.043,98 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 a).- Superficie de viales: **835,42 m²**
 b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **169,09 m²**
 c).- Superficie de Espacios Libres: **304,40 m²**
 d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
 Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
 Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
 Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

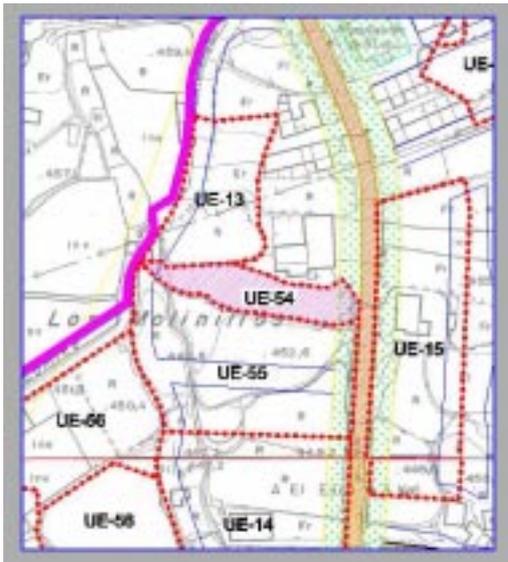
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-53

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **2.772,33 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 a).- Superficie de viales: **156,90 m²**
 b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **757,97 m²**
 c).- Superficie de Espacios Libres: **277,23 m²**
 d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
 Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
 Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
 Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



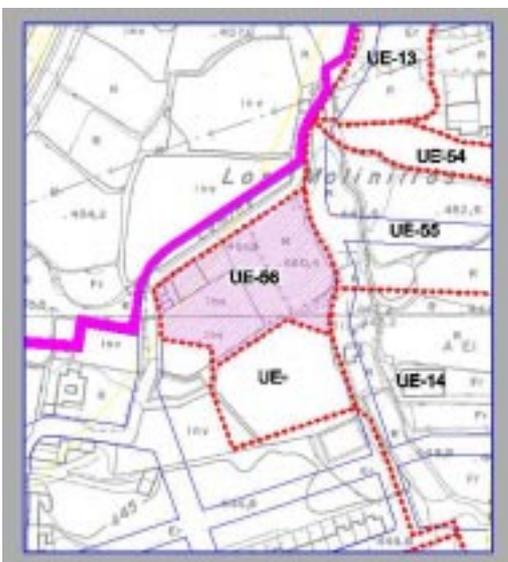
U.E.-54	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	1.155,22 m ²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	32,83 m ²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	348,29 m ²
c).- Superficie de Espacios Libres:	115,62 m ²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



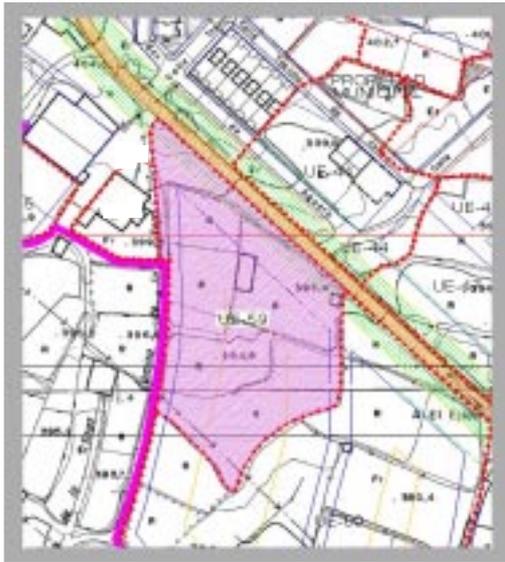
U.E.-55	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	4.365,88 m ²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	1.217,22 m ²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	223,42 m ²
c).- Superficie de Espacios Libres:	436,66 m ²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-56	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	2.862,77 m ²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	0,00 m ²
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	977,71 m ²
c).- Superficie de Espacios Libres:	296,28 m ²
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalías
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

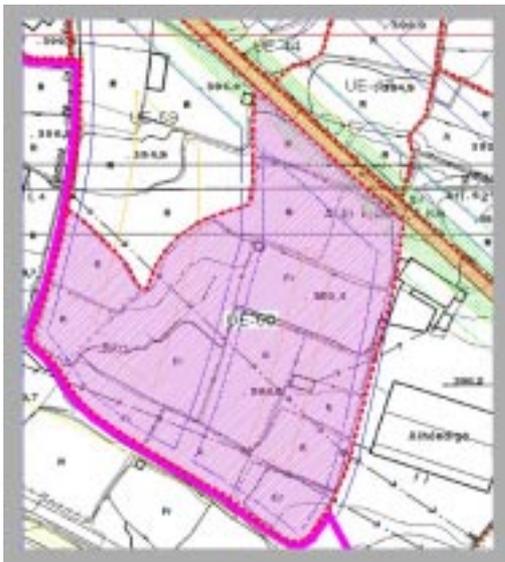
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-59

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **9.209,45 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **2.134,62 m²**
 - b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **904,50 m²**
 - c).- Superficie de Espacios Libres: **920,95 m²**
 - d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

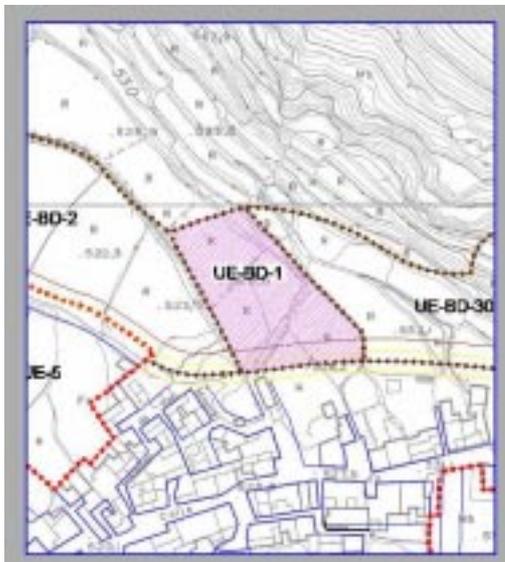
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-60

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **19.384,23 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **4.453,12 m²**
 - b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **1.943,68 m²**
 - c).- Superficie de Espacios Libres: **1.938,42 m²**
 - d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Ensanche Dalías**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

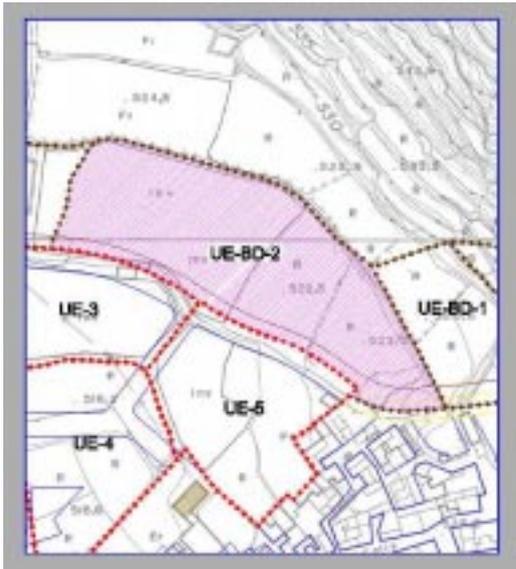
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-1

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **2.853,38 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **199,48 m²**
 - b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **285,338 m²**
 - c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-2

- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **7.458,47 m²**
- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **147,73 m²**
b).- Superficie de Espacios Libres: **745,847 m²**
Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **745,847 m²**
c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

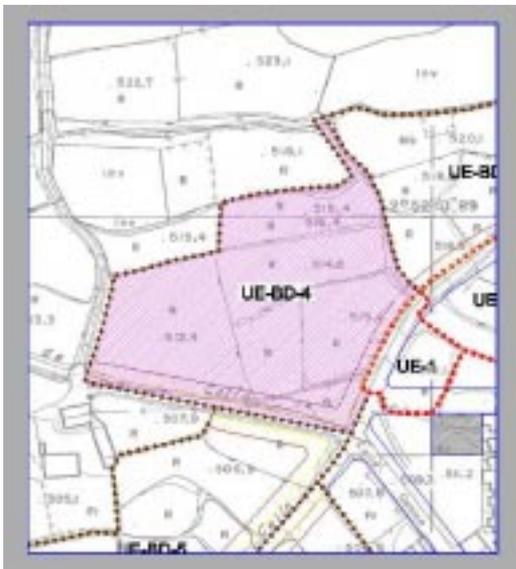
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-3

- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **5.472,05 m²**
- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **0,00 m²**
b).- Superficie de Espacios Libres: **547,205 m²**
Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **547,205 m²**
c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

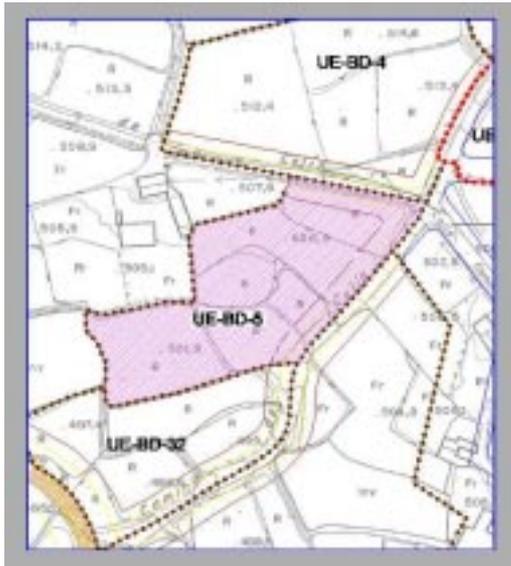
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-4

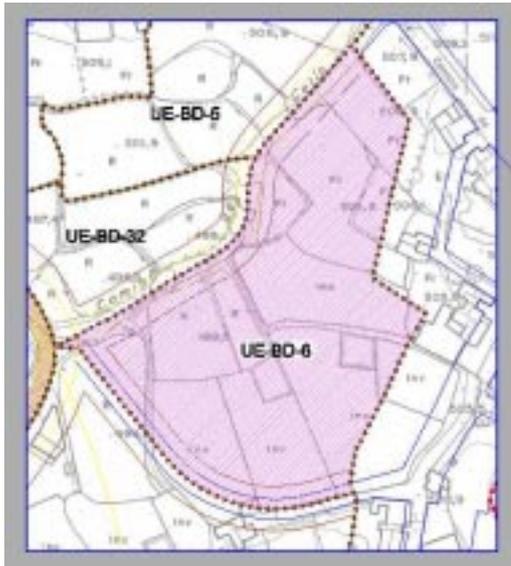
- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **13.214,05 m²**
- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **493,38 m²**
b).- Superficie de Espacios Libres: **1321,405 m²**
Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **1321,405 m²**
c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



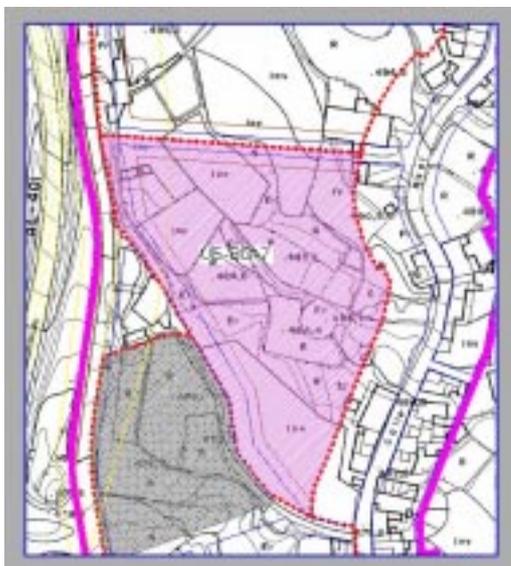
U.E.B.D.-5	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	6.218,24 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	628,63 m²
b).- Superficie de Espacios Libres:	Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a 621,824 m²
c).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Residencial Baja Densidad
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



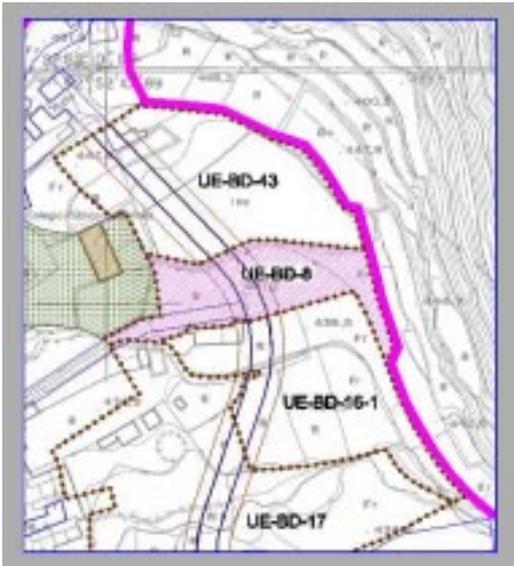
U.E.B.D.-6	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	13.523,86 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	1.416,77 m²
b).- Superficie de Espacios Libres:	Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a 1.352,395 m²
c).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Residencial Baja Densidad
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-7	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	13.547,22 m²
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	2.022,46 m²
b).- Superficie de Espacios Libres:	Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a 1.354,722 m²
c).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Residencial Baja Densidad
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización	

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-8

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **2.564,76 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

a).- Superficie de viales: **567,36 m²**

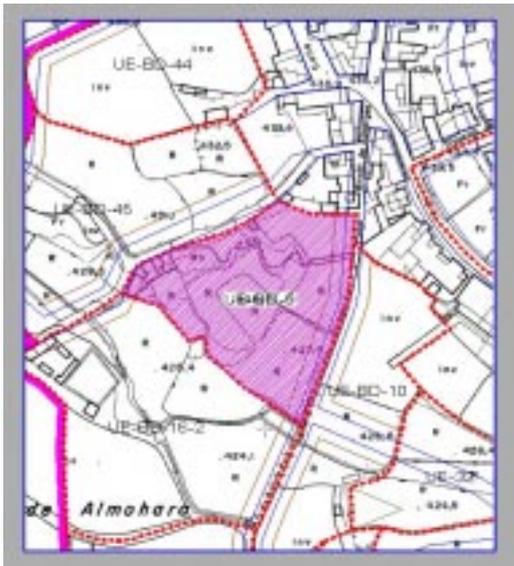
b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **256,476 m²**

c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-9

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **6.177,71 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

a).- Superficie de viales: **414,52 m²**

b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **617,771 m²**

c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-10

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **6.747,25 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

a).- Superficie de viales: **982,86 m²**

b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **574,725 m²**

c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

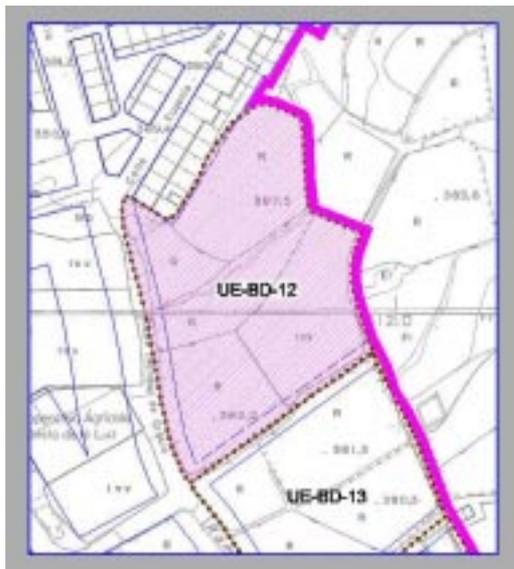
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-11

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **5.492,35 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **375,62 m²**
 - b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **549,235 m²**
 - c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-12

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **9.043,43 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **1.610,12 m²**
 - b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **804,343 m²**
 - c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-13

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **6.215,74 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **1.549,58 m²**
 - b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **621,574 m²**
 - c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

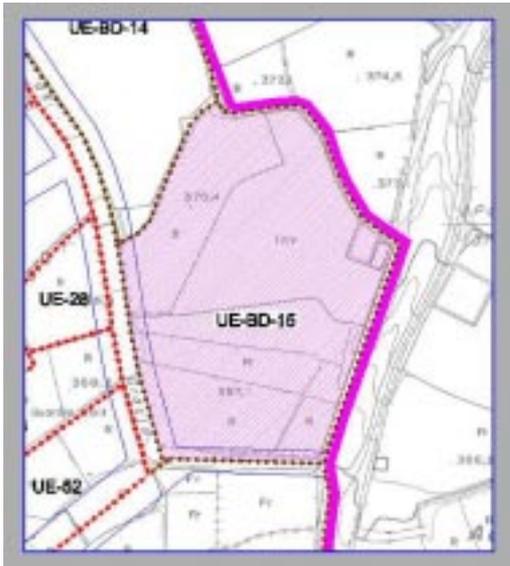
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-14

- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **8.192,53 m²**
- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **1.690,78 m²**
b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **819,253 m²**
c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

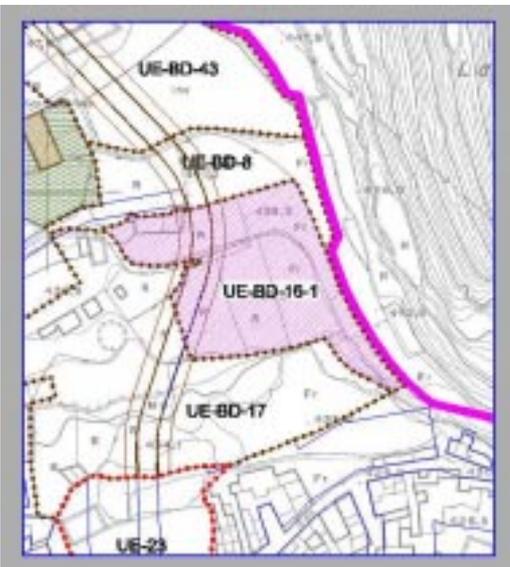
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-15

- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **11.762,71 m²**
- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **1.204,22 m²**
b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **1176,271 m²**
c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

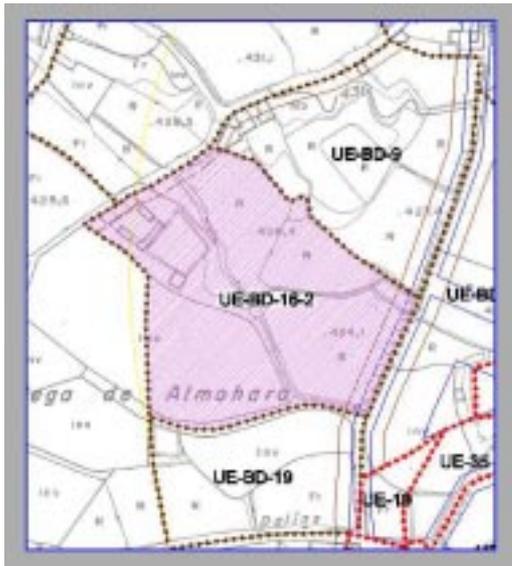
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-16-1

- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4.699,28 m²**
- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **384,96 m²**
b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **460,928 m²**
c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

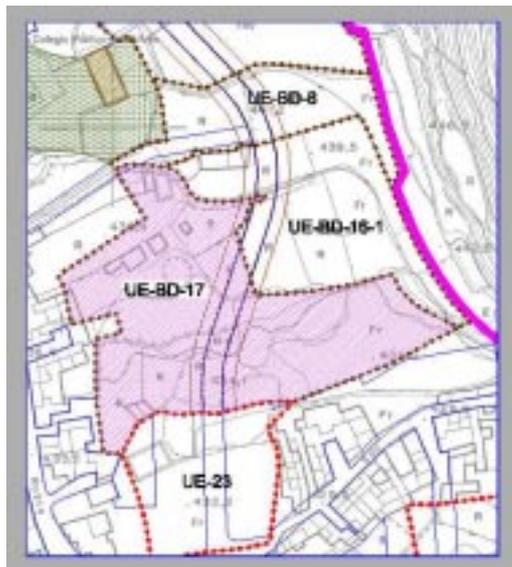
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-16-2

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **9.235,43 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **213,76 m²**
 - b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **923,543 m²**
 - c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

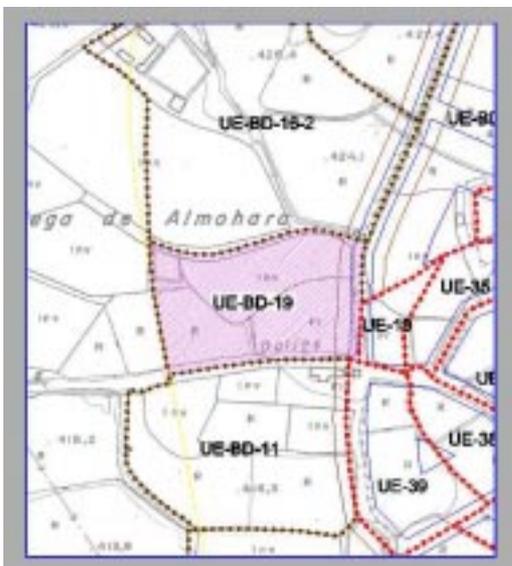
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-17

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **8.384,15 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **503,47 m²**
 - b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **838,415 m²**
 - c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

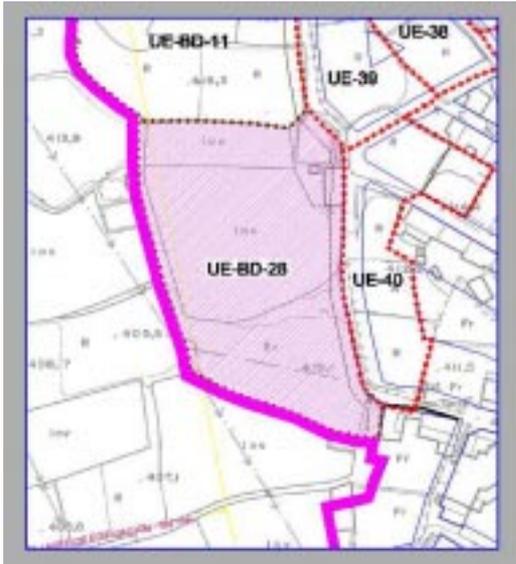
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-19

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4.008,76 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **562,89 m²**
 - b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **400,976 m²**
 - c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

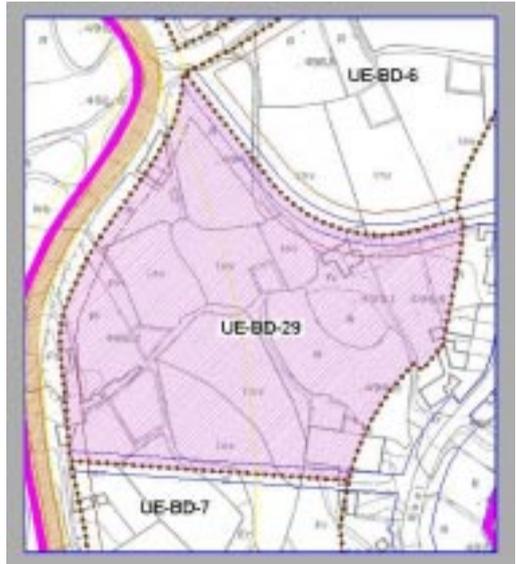
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-28

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **8.875,06 m2**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **0,00 m2**
 - b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **867,506 m2**
 - c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

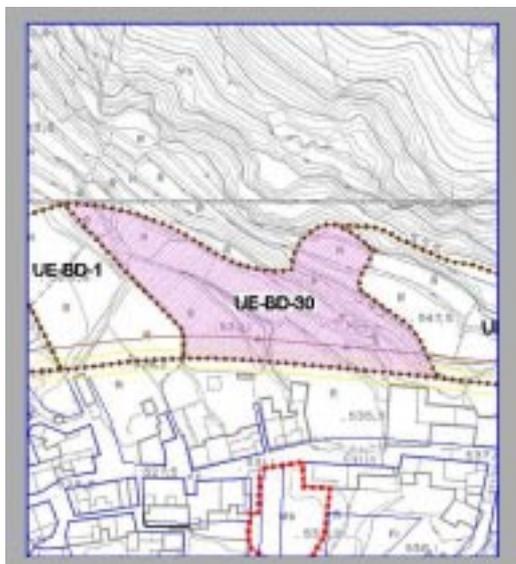
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-29

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **17.212,35 m2**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **2.445,45 m2**
 - b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **1721,235 m2**
 - c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

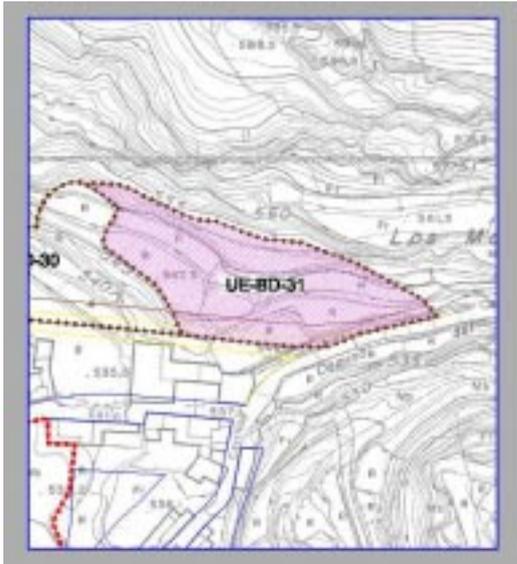
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-30

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4.946,66 m2**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **402,44 m2**
 - b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **494,666 m2**
 - c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-31

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4.488,65 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

a).- Superficie de viales: **262,59 m²**

b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización.La superficie no será inferior a **448,865 m²**

c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística

Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística

Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-32

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4.563,19 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

a).- Superficie de viales: **1.231,83 m²**

b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización.La superficie no será inferior a **456,319 m²**

c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

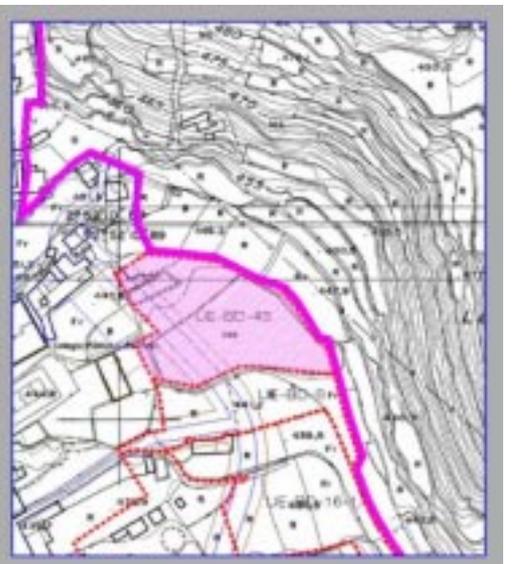
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística

Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística

Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-43

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4.226,82 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

a).- Superficie de viales: **528,83 m²**

b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización.La superficie no será inferior a **422,682 m²**

c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

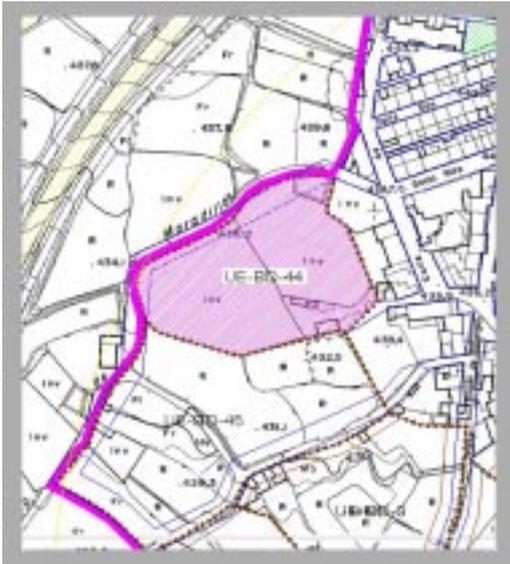
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística

Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística

Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-44

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **5.96134 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

a).- Superficie de viales: **679,25 m²**

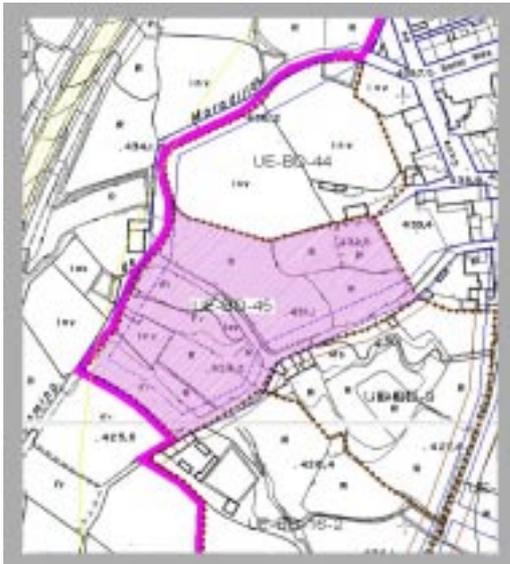
b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **596,134 m²**

c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.B.D.-45

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **8.809,11 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

a).- Superficie de viales: **2.115,73 m²**

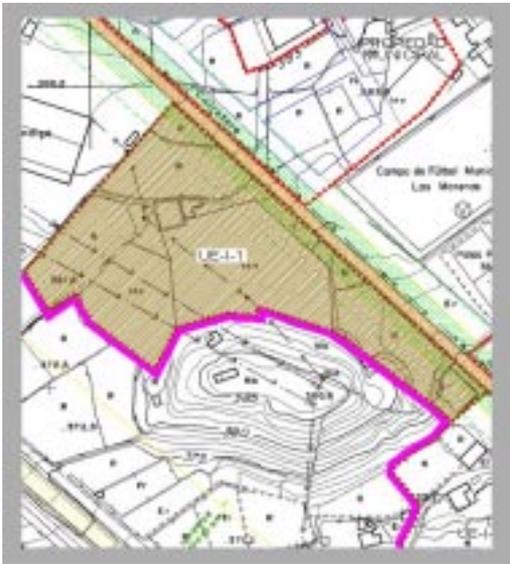
b).- Superficie de Espacios Libres: Se cederán dos franjas laterales de 5 metros de ancho a ambos lados de la calle contemplándose su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización. La superficie no será inferior a **860,911 m²**

c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Residencial Baja Densidad**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-I-1

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **13.767,42 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:

a).- Superficie de viales: **3.729,40 m²**

b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **813,85 m²**

c).- Superficie de Espacios Libres: **1.376,74**

d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Industrial**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-1-2

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **7.023,31 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **678,71 m²**
 - b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **1.638,98 m²**
 - c).- Superficie de Espacios Libres: **702,33 m²**
 - d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Industrial**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-1-3

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **9.305,64 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **3.047,90 m²**
 - b).- Superficie de Espacios Libres: **953,53 m²**
 - c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Industrial**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-1-4

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **11.189,83 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 - a).- Superficie de viales: **2.875,25 m²**
 - b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **1.017,39 m²**
 - c).- Superficie de Espacios Libres: **1.118,98 m²**
 - d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Industrial**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-I-5

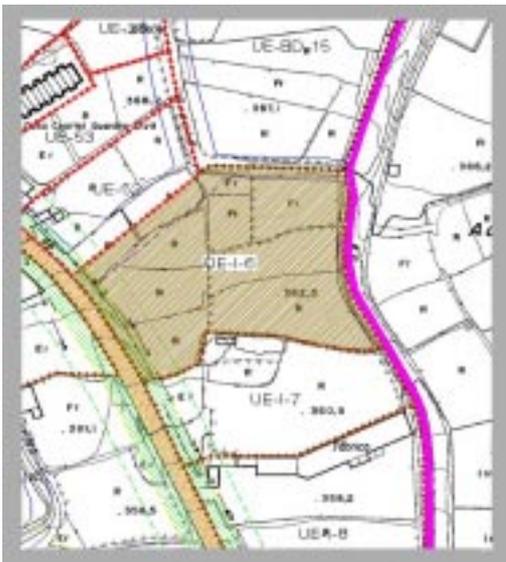
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **6.467,43 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **1.026,31 m²**
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **1.107,94 m²**
c).- Superficie de Espacios Libres: **646,74 m²**
d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Industrial**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-I-6

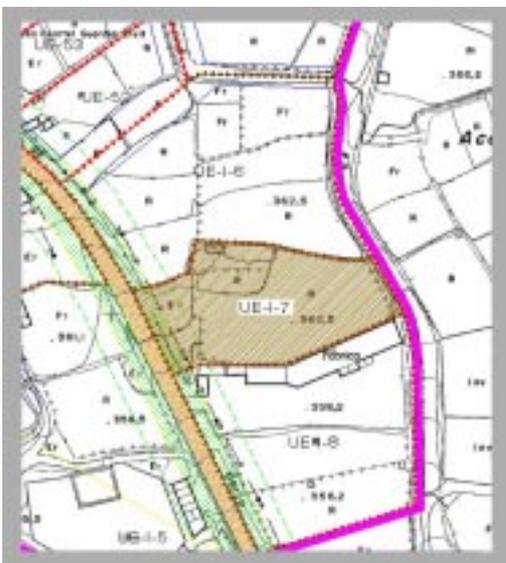
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **8.990,62 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **1.087,48 m²**
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **1.879,42 m²**
c).- Superficie de Espacios Libres: **899,06 m²**
d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Industrial**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-I-7

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **5.129,60 m²**

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
a).- Superficie de viales: **727,56 m²**
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **965,21 m²**
c).- Superficie de Espacios Libres: **512,96 m²**
d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística: **Industrial**

4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

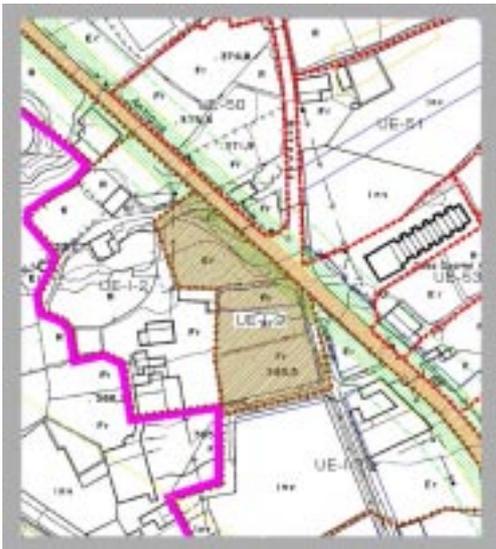
SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-I-8

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **8.144,95 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 a).- Superficie de viales: **1.587,46 m²**
 b).- Superficie de Equipamiento Comunitario: **1.100,37 m²**
 c).- Superficie de Espacios Libres: **814,50 m²**
 d).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
 Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
 Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
 Normativa Urbanística: **Industrial**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante PERI y Proyecto de Urbanización.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-I-9

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
La superficie total de la Unidad de Ejecución es: **4.420,02 m²**
- 2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.**
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:
 a).- Superficie de viales: **2.031,01 m²**
 b).- Superficie de Espacios Libres: **442,00 m²**
 c).- Aprovechamiento Municipal: Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
 Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
 Máximo Número de viviendas: El que resulte de aplicar la normativa urbanística
 Normativa Urbanística: **Industrial**
- 4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

3.5.- NORMAS DE APLICACIÓN A LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE INTERIOR DE MANZANA (HUERTOS PRIVADOS).

Condiciones de uso: Serán permitidos los usos que sean compatibles con la conservación del carácter tradicional de huertos privados, tales como pequeñas explotaciones agrícolas de tipo familiar, áreas recreativas, etc.

Condiciones de volumen: No se permite la ejecución de ningún tipo de construcción a excepción de pequeñas balsas, piscinas o pistas deportivas.

TITULO IV.- NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

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 recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- 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, corrientes, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder a 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.

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 diferenciarán 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.a) Especial Protección por Riesgos de Inundación. (SNU/LE/RI)

2.- Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o 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.a) Suelos No Urbanizable de Especial Protección por su Valor Rural.

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

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)

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.

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

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

Se incluyen dentro de esta categoría los siguientes grupos:

1.b.i) Dominio Público Hidráulico.

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

1.b.iii) 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.

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 grafían 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.

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.

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 los 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.

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.

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 grafió en los planos de Clasificación del Suelo.

Dentro de estos espacios, el monte público Coto de Gádor y 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 Villar Pilar y Grifo

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

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

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.

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.

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.

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.

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 222/2002, de 30 de julio de Consejo de Gobierno.

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, 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.

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.

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 vinculadas 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 la que existan construcciones ilegales.

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 ajenos 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.

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.

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

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 suscrita 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 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%.

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 tomarán 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.

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.

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 más saliente en cubierta.

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

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.

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.

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.

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.

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 sus 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 cumbre 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.

Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación de la finca.

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 cercados 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.

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 de 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.

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.

A) 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.

A) 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.

A) 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.

2. Usos considerados de Utilidad Pública e Interés Social:

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.

Áreas 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 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.

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 vengan 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 éste.

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.

a) 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.

b) 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 vinculada a la actuación otorgándole características propias del medio urbano.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

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 Pública o Interés Social.

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.

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.

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 exterior-

mente 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.

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.

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 conlleva 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.

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

Con carácter general en estas 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.

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

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.

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.

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.

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 a las 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.

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.

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 excursiónismo, tanto a pico 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.

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, equestre y de vehículos sin motor, admitiéndose aquellas construcciones e instalaciones encaminadas a el mejor desarrollo de dichas actividades.

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

Habrà de realizarse un Plan Especial de Ordenación y Adecuación de estos espacios, abarcando una zona de protección perimetral de 500 metros en torno al mirador.

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

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

Dentro del espacio delimitado por el perímetro de protección grafado en el plano de Clasificación del Suelo será de aplicación además de las distintas condiciones relativas a los espacios de suelo no urbanizable en los que se localizan los terrenos las específicas que se detallan a continuación.

En este perímetro de protección será de aplicación todo lo indicado en el Proyecto de Propuesta de Delimitación del Perímetro de Protección del manantial de Celín, del T.M. de Dalías (Almería).

Quedan expresamente prohibidos la instalación de nuevos invernaderos, no admitiéndose construcciones, instalaciones así como ningún uso que pueda originar algún vertido que se infiltre en el acuífero.

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.

CAPÍTULO 5.- NORMAS GENERALES PARA LA REGULACIÓN DE LA AGRICULTURA INTENSIVA**SECCIÓN PRIMERA.- DISPOSICIONES GENERALES****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 invernadar con indicación de:

- . Vialio 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.

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 escorrentía natural de las aguas.

No se exigen retranqueos a linderos posteriores.

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 energético.

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.

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.

Otras construcciones. Los Depósitos y balsas.

La construcción de estas 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.

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.

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.

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.

5. 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 las certificados exigidos en las determinaciones de las 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.

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.

SECCIÓN CUARTA.-DESARROLLO REGLAMENTARIO**Desarrollo Reglamentario**

Una vez aprobado definitivamente las presentes Normas Subsidiarias, y durante su período de vigencia, la Corporación Local, mediante los trámites administrativos establecidos por Ley, deberá aprobar ordenanzas reguladoras que vengan 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.
- 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.

TITULO V.- NORMAS DE TRAMITACION DE LICENCIAS**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.

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 pública.
- f) Instalación de Andamios y Vallas.
- g) Instalación de grúas.

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 aquéllas. (artº 242 RDL 1/1.992).

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.

Podrán 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.

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.
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.

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 concurren 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.

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, Comisaría 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.

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 edificada.

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 nº 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.

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.

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.
5.10.5.- OBRAS DE URBANIZACIÓN 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.

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.

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 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.

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 documentalente.

d) Estructura con muro de carga perimetral y cubierta ligera no visible construida con elementos prefabricados y cuyo peso sea inferior a 200 kgs/m².

e) Uso destinado exclusivamente a la explotación agrícola de la finca.

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.

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.

5.10.10.- DEPOSITO DE ESCOMBROS Y MATERIALES:

En general no se permite depositar escombros, tierras ni materiales de construcción en la vía pública. Únicamente 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 expedido 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.

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.

5.11.- LICENCIA DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES:

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:

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:

- Nombre, edad y domicilio del solicitante y título o calidad en virtud de la cual solicita la autorización.
- Declaración del tipo de espectáculo o actividades recreativas cuya realización se pretende en el local o recinto.
- Aforo máximo del local o recinto cuya apertura se solicita.
- 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.
- Copia de la licencia de obras.
- 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.

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.

5.14.- VADOS:

5.14.1.- VADOS PERMANENTES:

Se podrán conceder Licencias para Vados de vehículos 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.

TITULO VI.- NORMAS DE CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

6.- NORMAS DE CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

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 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 inmediata 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.

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	
Número de dormitorios	Mínima de la vivienda (m ²)	Estar E (m ²)	Estar, comer, cocinar E+C+K (m ²)
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.

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 paso 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

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 coronarse con un 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.

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 72/1992, de 5 de Mayo (BOJA nº 44 de 25-5-1992).

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.

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.

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.

6.1.8.- ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS:

Las alturas libre mínimas entre pavimento y techo acabado serán las 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.

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.

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.

* En caso de viviendas plurifamiliares será obligatoria la instalación de antena colectiva para recepción de emisiones de televisión y radio-difusión.

- * 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.

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	--
Docente	Aulas	40	--
	Sala lectura	35	--
	Zonas comunes	50	--

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

En todo caso y en cualquier área y/o situación, se tolerará que K sea igual a 10, 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.

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.

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.- BALAUSTRAS, 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.

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.

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 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.

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 explosivos, 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 conti-

guos 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).

* 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.

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 precisen 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.

Cubicación mínima por puesto de trabajo: 10 m³. Sin tener en cuenta los espacios ocupados por máquinas, 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.

6.2.2.4.- Aseos:

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 discurran hacia los desagües previstos.

6.2.2.6.- 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-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 sujeciones, 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.

6.2.2.9.- 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.

6.2.2.10.- Instalaciones eléctricas:

Las instalaciones eléctricas cumplirán con el Reglamento Electro-técnico 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 las obras necesarias para asegurar las condiciones exigidas a los nuevos establecimientos.

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.

6.3.- COMERCIOS:

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.

6.3.2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS COMERCIOS:**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:

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 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 sujeciones, 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.

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 Electro-técnico de Baja Tensión y dispondrá de diferenciales, interruptores magnetotérmicos, 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.

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 sujeciones, 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.

6.4.4.- 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.

6.4.6.- 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.

6.4.7.- 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.

6.5.- HOSTELERIA:

Todos los establecimientos englobados en este apartado cumplirán con su legislación específica así como con:

* NBE-CPI/96 «Condiciones de Protección Contraincendios 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.

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 registrarán 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).

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.

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 de 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.

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.

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.

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 INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO:

Las Licencias relacionadas con edificios o terrenos de interés Histórico-Artístico 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.

TITULO VII.- NORMAS DE GESTION

7.- NORMAS DE GESTION

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).

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.

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.

7.3.- ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS:

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 regirán 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.

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.

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.

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.

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 concurren 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.

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 15 a 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.

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.

7.7.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION (ARTº 245 RDL 1/1992):

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 Adminis-

tración 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.

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.

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.

TITULO VIII.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DOTACIONALES

8.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DOTACIONALES USO ESPACIOS LIBRES.

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.

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.

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.

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 posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

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.

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.

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.

2656/04

JUNTA DE ANDALUCÍA **Consejería de Medio Ambiente** **Delegación Provincial de Almería**

DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL DE 30 DE MARZO 2004 DE LA DELEGACION PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE EN ALMERIA, SOBRE EL PROYECTO DE "MODIFICACION DE LA CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO DE MATERIAS PRIMAS DEL PARQUE DE TANQUES DEL AREA 2100 DE LA PLANTA DE DSM DERETIL S.A.", EN EL TERMINO MUNICIPAL DE CUEVAS DE ALMANZORA (ALMERIA), EXPTE N° APQ 01/04.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artº 19 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en los Artº 25 y 27 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se realiza la Declaración de Impacto Ambiental del Expte. N° APQ 01/04, sobre el Proyecto de "Modificación de la capacidad de almacenamiento de materias primas del parque de tanques del área 2100" en el término municipal de Cuevas del Almanzora (Almería), promovido por DSM DERETIL S.A.

1.- OBJETO DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO

La Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental establece la obligación de realizar la Declaración de Impacto Ambiental con carácter previo a la resolución administrativa que se adopte para la realización o, en su caso, autorización de la obra, plan, instalación o actividad de las contenidas en el Anexo I de la misma.

Dado que la actividad proyectada, de modificación de la capacidad de almacenamiento de productos químicos, se encuentra incluida en el punto 22 del Anexo primero de la Ley 7/94 y anexo del Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el que se incluye las instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos cuando estos supongan un riesgo notable sobre el medio ambiente debido a las características de los mismos (inflamabilidad, toxicidad, etc.); se formula la presente Declaración de Impacto Ambiental de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 del Reglamento anteriormente citado.

2.- TRAMITACIÓN

El procedimiento seguido es el establecido en la Legislación Autonómica, Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, resumiéndose las incidencias más relevantes del procedimiento en los siguientes trámites:

1.- Con fecha 5 de febrero de 2004 se recibe en esta Delegación remitido por el Ilmo. Ayuntamiento de Cuevas de Almanzora (Almería), Proyecto y Estudio de Impacto Ambiental para iniciar el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de "Modificación de la capacidad de almacenamiento de materias primas del parque de tanques del área 2100" de DSM DERETIL S.A.

2.- La actuación fue sometida a Información Pública, mediante anuncio publicado en el B.O.P. N° 228, de fecha 27 de noviembre de 2003, según lo establecido en el Artº 19 del Decreto 292/1995. No se presentan alegaciones a la actividad dentro del plazo establecido.

3.- En fecha 22 de marzo de 2004, se recibe en esta Delegación información adicional al proyecto.

En consecuencia, este organismo, en el ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 9.1 y 25 del Decreto 292/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, formula Declaración de Impacto Ambiental en los siguientes términos:

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Analizado el expediente generado en el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental objeto de Ampliación, esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1. La zona del proyecto no afecta a los Espacios Naturales Protegidos de los inventariados por la Ley 2/1998, de 18 de Julio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la provincia de Almería.

2. Los terrenos ocupados por el establecimiento son considerados como industriales.

3. No hay afección a Vía Pecuaria alguna.

4. Las cantidades de las principales sustancias peligrosas implicadas en la ampliación de la capacidad de almacenamiento del Área A-2100 de DSM DERETIL se encuentran detalladas en el ANEXO I de esta Declaración.

5. La calidad del aire puede verse afectada por las emisiones de metanol y ácido clorhídrico procedentes de los tanques debido a pérdidas a través de los venteos, en las operaciones de carga y descarga o debido a fugas accidentales, también puede verse afectada por los olores asociados a dichas emisiones.

6. La calidad del suelo y aguas subterráneas también puede verse afectada por posibles derrames accidentales de tanques y tuberías durante las operaciones de carga y descarga, y por la generación de residuos como aceites y aguas de limpieza.

El desarrollo de la actividad estará condicionado al cumplimiento de las Medidas Correctoras y Protectoras propuestas por el promotor, así como al Plan de Vigilancia Ambiental, al que se incorporarán las Medidas que a continuación se exponen:

CONDICIONES AMBIENTALES

1. Los cubetos se mantendrán perfectamente impermeabilizados para evitar la filtración de posibles fugas en el subsuelo.

2. Al objeto de recoger las aguas pluviales o los posibles vertidos contaminantes de los tanques, la solera de los cubetos contará con una pendiente mínima del 1 % para conducir las aguas hasta un sumidero. Desde este la evacuación se realizará mediante una tubería, con válvula de corte a la salida de cada cubeto, que enlazará con la red de drenajes de los cubetos existentes hasta un depósito previo al envío a la estación depuradora de aguas de la planta.

3. Las bombas de trasiego de las materias primas se ubicarán en el interior de los respectivos cubetos.

4. Las emisiones procedentes del venteo de los tanques de ácido clorhídrico, serán tratados previamente a su emisión a la atmósfera en un scrubber, que permitirá reducir las emisiones de CIH por debajo de 21,3 Kg/año.

5. En las áreas donde se realice la carga y descarga se adoptará un sistema pasivo de control de fugas basado en la existencia de una barreta estanca de material impermeable y estable física y químicamente para las condiciones de trabajo exigibles. La pendiente de dicha área será tal que cualquier derrame fluirá hacia los sumideros de evacuación.

6. En todo momento se deberán mantener inalteradas las condiciones de estanqueidad del sistema de tuberías de trasiego de productos químicos, de las redes de drenaje y de las superficies de las soleras y paramentos verticales de los cubetos, por lo que se deberá reparar y eliminar inmediatamente las grietas o desperfectos que se produzcan en tales superficies.

7. El promotor llevará a cabo las revisiones periódicas establecidas en la correspondiente normativa de seguridad.

8. Las nuevas instalaciones de almacenamiento se incluirán en el Programa de Vigilancia Ambiental existente en la planta, y se someterán a los autocontroles e inspecciones por Entidad Colaboradora de la Consejería de Medio Ambiente con la misma periodicidad que las demás instalaciones de DSM DERETIL.

9. Serán de obligado cumplimiento todas las especificaciones y medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente en materia de almacenamiento de productos químicos y sustancias peligrosas:

- Real Decreto 379/2001, de 6 de abril por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus instrucciones técnicas complementarias MIE-APQ-1, MIE-APQ-2, MIE-APQ-3, MIE-APQ-4, MIE-APQ-5, MIE-APQ-6 y MIE-APQ-7, (BOE nº 112 de 10 de mayo de 2001).

- ITC MIE-APQ-1

- ITC MIE-APQ-6

- ITC MIE-APQ-7

10. Las instalaciones, los equipos y sus componentes destinados a la protección contra incendios se ajustarán a lo establecido en las ITC sobre almacenamiento de sustancias peligrosas correspondientes, y a lo establecido en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, aprobado por el Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre.

11. Todos los efluentes líquidos que puedan presentar algún grado de contaminación, incluidas las aguas contaminadas utilizadas en la defensa contra incendios, deberán ser tratados de forma que el vertido final de la planta cumpla con los límites establecidos en la Autorización de Vertidos de aguas residuales industriales al DPMT, emitida por la Consejería de Medio Ambiente mediante Resolución del Expd. AV_AL_02/93, modificada por Resolución de 18 de agosto de 2003 de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental.

12. La emisión de contaminantes a la atmósfera deben permitir el cumplimiento de los niveles de emisión e inmisión establecidos en la normativa vigente en materia de protección del ambiente atmosférico.

13. El establecimiento de la actividad estará sujeto a la normativa de control de riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, en su umbral superior, debido a las cantidades de sustancias clasificadas como Muy Tóxicas, Tóxicas y Sustancias Peligrosas para el Medio Ambiente, presentes en el mismo.

14. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 del RD 1254/1999, el titular deberá notificar a la Delegación Provincial de Empleo y Desarrollo Tecnológico, el aumento de las sustancias peligrosas presentes en su establecimiento.

15. Asimismo, el titular de la actividad deberá dar cumplimiento a lo establecido en el art. 10 del RD 1254/1999, para el caso de modificación de una zona de almacenamiento o de las características y cantidades de sustancias peligrosas que pueda tener consecuencias importantes por lo que respecta a los riesgos de accidente grave:

- Revisará y, en su caso, modificará la política de prevención de accidentes graves, el sistema de gestión de la seguridad, así como el Plan de Emergencia Interior, contemplados en los artículos 7, 9 y 11, dentro de los plazos previstos en la normativa autonómica.

- Revisará y, en su caso, modificará el Informe de Seguridad e informará de manera detallada al órgano competente, sobre dichas modificaciones antes de proceder a las mismas.

16. Según lo establecido en el Decreto 46/2000, de 7 de febrero, la Consejería de Medio Ambiente recibirá de las Consejerías de Gobernación y Justicia y, en su caso, de la de Empleo y Desarrollo Tecnológico, la documentación a la que se refieren los artículos 6, 7 y 9 del RD 1254/99.

17. Cualquier modificación en el proyecto, en relación con lo evaluado, deberá comunicarse a esta Delegación, antes de llevarse a cabo su ejecución.

18. La actividad estará sometida al cumplimiento de la normativa específica y ambiental que le sea de aplicación. Dicha legislación regula los procedimientos establecidos para la obtención de autorizaciones, permisos o licencias, que han de ser otorgadas por los órganos administrativos correspondientes, en razones de materia y competencia, antes del inicio de la actuación o durante el desarrollo de la misma

Por todo ello, esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, declara, a los solos efectos ambientales, VIABLE la ejecución del Proyecto de "Modificación de la capacidad de almacenamiento de materias primas del parque de tanques A-2100 de la planta de DSM DERETIL S.A." en el término municipal de Cuevas de Almanzora (Almería).

El contenido de esta Declaración, tendrá carácter vinculante para el Organismo sustantivo y sus condicionados deberán incorporarse a la autorización de la actuación según lo establecido en el Art.- 25.3 del Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, y en caso de incumplimiento se propondrá la consiguiente paralización de la actividad, sin perjuicio de las responsabilidades que se pudiesen derivar.

De conformidad con el artículo 19.4 de la Ley de Protección Ambiental la Declaración de Impacto Ambiental, que caducará a los cinco años (Artº 25.7, Decreto 292/1995), será publicada en el Boletín Oficial de la Provincia.

Almería, 30 de marzo de 2004.

EL DELEGADO PROVINCIAL, Juan José Luque Ibáñez.

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ACTUACIÓN

- **Actividad:** Modificación de la capacidad de almacenamiento de materias primas del parque de tanques del área 2100.

- **Promotor:** DSM DERETIL S.A.

- **Domicilio:** Villaricos s/n, 04618 Cuevas de Almanzora (Almería).

- **Finalidad:** Ampliar la capacidad de almacenamiento de fenol y sosa y disponer de nuevos tanques de almacenamiento de materias primas no utilizadas en ese momento como el ácido clorhídrico y el ácido glioxílico.

- **Características de la Actuación:**

- **Descripción de las instalaciones.**

- Los nuevos tanques de almacenamientos de materias primas estarán situados en los correspondientes cubetos de retención ya existentes, sin llevar a cabo una ampliación de los mismos.

- No obstante el proyecto contempla la realización de pequeñas modificaciones en el interior de los cubetos de retención de ácidos y metanol, para adaptarlos a las prescripciones de seguridad establecidas en las correspondientes instrucciones técnicas complementarias (ITC) que le son de aplicación.

- Asimismo será necesario construir la base de hormigón sobre la cual se apoyarán los nuevos tanques.

- También se instalarán tres nuevas bombas de caudal 40 m³/h (B-2205, B-2207 y B-2214) y tres de caudal 12 m³/h. (B-2228, B-2213 y B-2215) para la descarga de las materias primas desde el camión cisterna a los tanques nuevos y para el trasiego de las mismas a proceso, situadas en el interior de los respectivos cubetos.

- MODIFICACIONES EN EL CUBETO 1 (cubeto DE FENOL)

- El tanque T-2229 que almacenaba 50 m³ de metanol, pasa a contener 150 m³ de fenol 90%

- Dispone de un sistema de calefacción para prevenir la cristalización consistente en:

- Serpentin de acero inoxidable, que utiliza como fluido calentador agua de planta en circuito cerrado a 75°C.

- Sistema de seguridad del sistema de calefacción formado por:

- Depósito de expansión de 18 litros.

- Válvula de seguridad tarada a 3 bar.

- Traceado con vapor en el apagallamas del tanque en la tubería de venteo.

- Instrumentos asociados:

- LI-2229 Nivel de regleta graduada, exterior al tanque.

- LT-2229 Sensor de nivel de ultrasonidos, con salida 4-20 mbar a transmisor situado en cuarto de niveles del área A-2100.

- TT-2229. Sonda de temperatura.

- MODIFICACIONES EN EL CUBETO 2 (CUBETO DE BASES)

- Contiene un tanque, T-2227 de 200 m³, ya existente previamente, que contiene Sosa al 50%

- y se añade otro tanque, T-2230, de 200 m³ conteniendo Sosa 50%.

- Será necesario construir la base de hormigón de 30 cm de altura sobre la que se apoyará el nuevo tanque.

- Se ha provisto de un sistema desecado en el venteo provisto de:

- Secador que incluye 9 Kg de alúmina activada y detector de humedad.

- Válvula de pié contravacío de 3" tarada a -2mbar.

- Válvula de presión de 2" tarada a 2mbar.
- Instrumentos asociados:
- LI-2230 Nivel de regleta graduada, exterior al tanque, escala 0- 210 m3.

- LT-2230. Sensor de nivel de ultrasonidos, con salida a transmisor situado en cuarto de niveles de área A-2100.

INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE SOSA
Formadas por: tanque T-2230 y bombas de carga B-2205 y descarga B-2213.

MODIFICACIONES EN EL CUBETO 3 (CUBETO DE ACIDOS)

- Contenía un tanque T- 2225, de 50 m3 de Acido fosfórico, que sigue permaneciendo en el cubeto,

- se añade un tanque, T-2228, de 150 m3 de Acido glioxílico,

- y dos tanques, T-2231 y T-2232, de 75 m3 cada uno, de Acido clorhídrico.

- Será necesario construir la base de hormigón de 30 cm de altura sobre la que se apoyarán los nuevos tanques.

- Para evitar la descomposición del ácido glioxílico en el T-2228, a temperaturas superiores a 32°C, se dispondrá de:

- En el tanque:
- Serpentin de enfriamiento de masa con agua del mar.
- Calorifugado a base de mantas de roca de 40 mm.
- En tuberías:
- Coquillas de fibra de vidrio de 40 mm. de espesor.
- Instrumentos asociados:
- LI-2228. Nivel de regleta graduada.

- LT-2228. Sensor de nivel de ultrasonidos, con salida 4-20 mbar a transmisor situado en cuarto de niveles del área A-2100.

- TT-2201. Sonda de temperatura.

INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE ACIDO GLIOXILICO

Formadas por tanque T-2228, bomba de carga B-2207 y descarga B-2208

INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE ACIDO CLORHIDRICO

Formadas por tanques T-2231 y T-2232, bomba de carga B-2214 y descarga B-2215 y un sistema de lavado de gases "scrubber" SC-2202, B-2223 y VE-2202.

MODIFICACIONES EN EL CUBETO 4 (CUBETO DE METANOL)

- Contiene dos tanques T- 2222 y T-2223 de 50 m3 cada uno, de Ester metílico, que ya estaban previamente,

- un tanque T-2217 de 50 m3 de NH4OH que también estaba previamente y que se separa del resto de los tanques del cubeto con un murete de separación de hormigón armado de 15 cm de espesor y 80 cm de altura

- y un tanque T-2212 de 50 m3 que contenía Fenol y ahora pasa a contener Metanol.

ANEXO II

SINTESIS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El Estudio de Impacto Ambiental aportado aborda los siguientes temas:

1. PRESENTACION DEL PROYECTO.
2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO.
3. LEGISLACION APLICABLE.
4. DATOS DEL TITULAR DE LA ACTIVIDAD.
5. ANALISIS DE ALTERNATIVAS.
6. ACTIVIDAD Y OPERACION DE LA INSTALACION.
7. DESCRIPCION DEL ENTORNO.

8. IDENTIFICACION DE LOS IMPACTOS.

9. VALORACION E IMPACTOS.

10. ESTUDIO DE IMPACTOS.

11. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS.

12. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

ANEXOS:

ANEXO 1. DOCUMENTO DE SINTESIS.

ANEXO 2. VALORACION DE LOS IMPACTOS.

ANEXO 3. PLANOS.

ANEXO 4. FICHAS DE SEGURIDAD.

ANEXO 5. MAPA DE USOS Y COBERTURAS VEGETALES DEL SUELO.

Las principales MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PROPUESTAS por el Promotor se resumen en los siguientes puntos:

EN LA FASE DE IMPLANTACION:

- Riego regular del terreno.

- Uso de la mejor tecnología disponible para minimizar el impacto acústico y vibraciones.

- Sistema de recogidas de posibles fugas o derrames.

- Plan de gestión de residuos.

- Limpieza de maquinaria sólo en caso necesario y bajo control.

EN LA FASE DE OPERACION:

- Cumplimiento de los procedimientos de instalación de equipos mecánicos para minimizar ruidos y vibraciones.

- Aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1316/1989.

- Empleo de las mejores tecnologías posibles para evitar posibles emisiones a la atmósfera.

- Controles periódicos del estado de las líneas y de los equipos.

- Revisión de la previsión de emisiones, con el programa Tanks 4.0, en caso de variar las condiciones de almacenamiento o el movimiento anual de producto.

- Uso de sistemas de recogida de posibles fugas o derrames mediante sistemas de contención adecuados.

- Tratamiento de efluentes generados por fugas o derrames mediante el mejor sistema posible (estación depuradora propia).

- Correcto plan de gestión de los residuos generados tanto industriales como asimilables a urbanos.

EN LA FASE DE DESMANTELAMIENTO:

- Riego regular del terreno a fin de evitar el levantamiento de partículas que causen impacto sobre la calidad del aire.

- Uso de la mejor maquinaria posible a fin de minimizar el impacto acústico y de vibraciones.

- Correcto plan de gestión de los residuos.

- Limpieza de la maquinaria sólo en caso necesario y bajo las condiciones de mínimo impacto.

El PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL propuesto por el promotor contempla diferentes puntos según la fase de la actuación de que se trate:

- Durante la fase de implantación la empresa supervisará los planes de obra propuestos por los constructores para eliminar o reducir el impacto ambiental generado.

- Durante la fase de operación el principal problema identificado son las emisiones a la atmósfera, a fin de minimizarlas en lo posible se llevarán a cabo las siguientes medidas:

- El sistema de bridas, válvulas, sellos, etc., que se instalen serán de la mejor tecnología disponible.

- El rack de tuberías será probado antes de la puesta en marcha de las instalaciones a presión para asegurar la ausencia de fugas.

- La zona de tanques y el resto de la instalación estará dotada de un sistema de detectores de gas que disparará una alarma en caso de detección, aún a baja emisión.

- Tras el primer año de funcionamiento se revisará la previsión de misiones considerando datos reales del movimiento anual de productos.

- Durante la fase de demolición y limpieza, para asegurar al máximo la seguridad, se realizará un proyecto en el que se asegure la entrega a un gestor autorizado para su valoración o eliminación de los distintos componentes de la instalación a desmantelar. Dicho proyecto será sometido a la consideración de las autoridades competentes en materia de Medio Ambiente en su momento.

Administración de Justicia

3061/04

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO UNO DE BERJA

E D I C T O

D. Ildefonso Manuel Gómez Padilla, Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Berja.

HAGO SABER: Que en el proceso de ejecución seguido en dicho Juzgado con el n° 31/2003 EJECUCION DINERARIA SOBRE BIENES HIPOTECADOS a instancia de Caja Rural Intermediterránea, S.C.C (CAJAMAR) C.I.F F-0400147.5 frente a D. Francisco Villegas Criado D.N.I 27.491.990-K y Dª Paula Fernández Olmedo D.N.I 08.907.725-D, y sobre reclamación de cantidad en cuantía de TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON UN CENTIMO (359.262,01), en cuyo proceso se ha acordado sacar a pública subasta, por un plazo de veinte días, los bienes que, con su precio de tasación al final se expresan, y ello bajo las siguientes:

CONDICIONES DE LA SUBASTA:

Los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1°.- Identificarse de forma suficiente.
- 2°.- Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.
- 3°.- Presentar resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en BANESTO, sucursal de Berja n° 3087-0242-0000-060031-03 o de que han prestado aval bancario, por el 30 por 100 del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice el depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de los dispuesto en el apartado 2 del artículo 652 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.
- 4°.- Sólo el ejecutante podrá hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero.
- 5°.- Desde el anuncio de la subasta hasta su celebración podrán hacerse posturas por escrito en sobre cerrado y con las condiciones expresadas anteriormente.
- 6°.- Cuando la mejor postura sea igual o superior al 70 por 100 del avalúo, se aprobará el remate a favor del mejor postor. Si fuere inferior, se estará a lo previsto en el artículo 670 de la LECn.

7°.- La certificación registral está de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado.

8°.- Las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, y que por el

sólo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, si e remate se adjudicare a su favor.

9°.- No consta en el proceso si el inmueble que se subasta se encuentra o no ocupado por personas distintas del ejecutado.

10°.- La subasta se celebrará por lotes independientes de acuerdo con la formación que consta en autos.

Si por fuerza mayor, causas ajenas al Juzgado o por error se hubiere señalado un Domingo o día festivo y no pudiera celebrarse la subasta en el día y hora señalados, se entenderá que se celebrará al siguiente día hábil, a la misma hora, exceptuando los sábados.

Sirva el presente edicto de notificación al/los ejecutado/s, para el caso que no sean habidos para la notificación personal.

BIENES QUE SE SACAN A SUBASTA Y SU VALORACIÓN:

1.- RUSTICA.- Una hacienda situada en termino de Alcolea, Pago del Llano de las Hoyuelas, de Cabida 5 fanegas del marco Real, equivalentes a tres hectáreas, veinticinco áreas y noventa y cinco centiáreas. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Canjajar, tomo 1189, libro 49, folio 56. Finca num. 2.488.

VALOR LICITACION TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SETENTA CENTIMOS (37.352,70)

2.- RUSTICA.- Un Secano, que produce pastos y leñas, situado en termino de Alcolea, pago del Llano de las Hoyuelas. Tiene de cabida doce fanegas del marco Real, equivalentes a siete hectáreas, setenta y dos áreas y sesenta y ocho centiáreas. Inscrita en el Registro de Canjajar, al tomo 1.189, libro 49, folio 60, finca num. 2.731.

VALOR LICITACIÓN NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS. (93.381,75)

La subasta tendrá lugar en la sede de este Juzgado sita en Calle Manuel Salmerón, 33 de Berja, el día OCHO DE JUNIO DE 2004 Y HORAS DE LAS DIEZ TREINTA.

Berja, a 16 de marzo de 2004.

EL SECRETARIO JUDICIAL, Ildefonso Manuel Gómez Padilla.

Anuncios en general

3055/04

COMUNIDAD DE REGANTES FUENTE DE «EL GRANDE» Y SUS ANEJOS LUCAR (Almería)

Por la presente, se le convoca a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, a celebrar por la Comunidad de Regantes de la fuente de «El Grande» y sus Anejos, que tendrá lugar el día 21 DE MAYO DE 2004, A LAS 20:00 HORAS en primera convocatoria y a las 20:30 en segunda; en el Salón de Actos del Ayuntamiento de Lúcar, con el siguiente Orden del Día:

- 1.- PROPUESTA DE RENOVACIÓN JUNTA DE GOBIERNO.
- 2.- PROPUESTA RENOVACIÓN JURADO DE RIEGO.

Lúcar, a 26 de abril de 2004.

EL PRESIDENTE, Luis Resina Navarro.

**IMPORTE DE SUSCRIPCIÓN
(Según tarifa B.O.P. n.º 122 de 30-06-2003)**

ANUAL.....	50,00	Euros
SEMESTRE NATURAL.....	25,00	"
TRIMESTRE NATURAL.....	13,00	"
Ejemplares sueltos.....	0,50	"