



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CANTORIA (ALMERÍA) A LA LEY 7/2.002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Normas Urbanísticas



ÍNDICE

TITULO I.- NATURALEZA, ÁMBITO APLICACIÓN, VIGENCIA Y EFECTOS	6		
ARTÍCULO 1.1.- NATURALEZA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA (E).	6	Artículo 3.2.4.- Documentación de las obras de tramitación abreviada (P).....	18
ARTÍCULO 1.2. ÁMBITO TERRITORIAL (E).	6	Artículo 3.2.5.- Documentación para licencia de segregación o parcelación (P).....	18
ARTÍCULO 1.3.- VIGENCIA Y REVISIÓN (E).	6	Artículo 3.2.6.- Documentación para licencia de obras de urbanización ordinaria (P)	18
ARTÍCULO 1.4.- EFECTOS (E)	7	Artículo 3.2.7. Documentación para la licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma (P)19	
ARTÍCULO 1.5.- DOCUMENTOS Y VALOR DE LOS MISMOS (E)	7	CAPITULO 3. EJECUCIÓN, TERMINACIÓN Y OCUPACIÓN DE LAS OBRAS	19
TITULO II.- CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO	8	Artículo 3.3.1.- Prescripciones observables en la ejecución de las obras (P)	19
CAPÍTULO 1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	8	Artículo 3.3.2.- Dirección facultativa (P).....	20
Artículo 2.1.1.- Definición de las clases de suelo (E).....	8	Artículo 3.3.3. Terminación de obras y licencias de primera ocupación (P)	20
CAPITULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO	9	Artículo 3.3.4.- Devolución de depósitos cancelación de avales (P)	20
Artículo 2.2.1. Principio de la distribución de beneficios y cargas del planeamiento (E)	9	CAPITULO 4. CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES	21
Artículo 2.2.2. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano (E).....	9	Artículo 3.4.1.- Deber de conservación de las edificaciones (E y P)	21
Artículo 2.2.3. Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar (E).....	10	Artículo 3.4.2.- Condiciones para obtener la declaración de ruina (E y P)	22
Artículo 2.2.4.- Sistemas de actuación en Polígonos o Unidades de Ejecución (E).....	11	Artículo 3.4.3.- Procedimiento para la declaración de ruina (E y P)	23
Artículo 2.2.5. - Actuación en el Suelo Urbanizable (E)	11	CAPITULO 5. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN	24
Artículo 2.2.6.- Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable (E)	12	Artículo 3.5.1.- Concepto de "fuera de ordenación" (E)	24
TITULO III.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO	13	Artículo 3.5.2.- Tolerancias para la preservación del patrimonio arquitectónico (E y P)	24
CAPÍTULO 1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA, CONTENIDO Y PLAZOS	13	TITULO IV.- ESTRUCTURA GENERAL: NORMATIVA DE SISTEMAS	25
Artículo 3.1.1.- Actos de edificación y uso del suelo (E)	13	CAPITULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	25
Artículo 3.1.2.- Obras menores sujetas a licencia (P y E).....	14	Artículo 4.1.1.- Descripción (E).....	25
Artículo 3.1.3.- Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento (P y E)	15	Artículo 4.1.2.- Obtención de sistemas generales (E).....	25
Artículo 3.1.4.- Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia (P).....	15	Artículo 4.1.3.- Obtención de sistemas locales (E)	25
Artículo 3.1.5.- Contenido de la licencia (P).....	15	Artículo 4.1.4.- Destino de los suelos de sistemas (E)	25
Artículo 3.1.6.- Plazos de vigencia de las licencias (P).....	16	Artículo 4.1.5.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo (E)	25
Artículo 3.1.7.- Obligaciones del titular de la licencia (P)	16	Artículo 4.1.6.- Clases (E)	25
CAPITULO 2. TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES DE LICENCIA	16	Artículo 4.1.7.- Licencia Municipal (E)	26
Artículo 3.2.1.- Solicitud de licencias (P).....	16	Artículo 4.1.8.- Planeamiento especial de los sistemas Generales (E).....	26
Artículo 3.2.2.- Plazos de resolución de la licencia solicitada (P).....	17	CAPITULO 2.- SISTEMA VIARIO	26
Artículo 3.2.3.- Deficiencias subsanables e insubsanables (P)	17	Artículo 4.2.1. Definiciones. Clasificación (E y P).....	26
		Artículo 4.2.2.- Régimen específico de las carreteras y su entorno (E)	26
		Artículo 4.2.3.- Régimen específico de la línea de Ferrocarril y su entorno (E).....	26
		Artículo 4.2.4.- Licencia Municipal (E)	26
		CAPITULO 3.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	26
		Artículo 4.3.1.- Definición (E)	26
		Artículo 4.3.2.- Parques urbanos y jardines (E y P).....	27
		CAPITULO 4.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	27
		Artículo 4.4.1.- Definición (E y P)	27
		Artículo 4.4.2.- Relación de usos (P)	27
		Artículo 4.4.3.- Protección de los usos de equipamiento (E y P).....	27
		Artículo 4.4.4.- Condiciones de la edificación (P)	28



CAPITULO 5.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	28	Artículo 6.2.6.- Superficie construida o edificable (E y P)	33
Artículo 4.5.1.- Definición (P).....	28	Artículo 6.2.7.- Altura máxima (P)	34
Artículo 4.5.2.- Condiciones para la evacuación de lodos (P).....	28	Artículo 6.2.8.- Altura mínima (P)	34
TITULO V.- DESARROLLO DE LAS NNSS Y REGULACION DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO	28	Artículo 6.2.9.- Medición de altura y número de plantas (P)	34
CAPITULO 1.- DESARROLLO GENERAL	28	Artículo 6.2.10.- Profundidad de la altura máxima y del número máximo de plantas (P).....	34
Artículo 5.1.1.- Desarrollo General (E)	28	Artículo 6.2.11.- Alturas interiores de plantas (P)	35
CAPITULO 2.- DESARROLLO Y REGULACIÓN EN EL SUELO URBANO	29	Artículo 6.2.12.- Ocupación (P)	35
Artículo 5.2.1.- Grados de consolidación urbana (E).....	29	Artículo 6.2.13.- Vuelos (P)	35
Artículo 5.2.2.- Suelo Urbano Consolidado (E).....	29	Artículo 6.2.14.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (P)	35
Artículo 5.2.3.- Suelo Urbano No Consolidado (E).....	29	Artículo 6.2.15.- Áticos (P)	35
Artículo 5.2.4.- Modificación del diseño de una Unidad de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado (E y P).....	29	Artículo 6.2.16.- Medianería (P)	35
Artículo 5.2.5.- Asignación de edificabilidad por manzanas dentro de una unidad de Ejecución (E y P)	30	Artículo 6.2.17.- Entreplantas en planta baja (P)	35
CAPITULO 3.- GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	30	Artículo 6.2.18.- Adaptación Topográfica (P)	36
Artículo 5.3.1.- Desarrollo de los Proyectos de Urbanización (P).....	30	Artículo 6.2.19.- Protección del equipamiento comunitario y arbolado (P)	36
Artículo 5.3.2.- Sistema de Actuación (E y P)	30	CAPITULO 3.- NORMAS GENERALES DE USO	36
CAPITULO 4.- DESARROLLO EN EL SUELO URBANIZABLE	32	Artículo 6.3.1.- Condiciones de Uso (E)	36
Artículo 5.4.1.- Desarrollo (E)	32	Artículo 6.3.2.- Categorías de uso (E y P)	36
Artículo 5.4.2.- Sistema de actuación (E).....	32	Artículo 6.3.3.- Implantación de usos (E)	36
CAPITULO 5.- DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE	32	Artículo 6.3.4.- Uso Global Residencial (P)	37
Artículo 5.5.1.- Desarrollo (E)	32	Artículo 6.3.5.- Uso Global Terciario (P)	37
TITULO VI.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION, USO, URBANIZACION. Y CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y LOS TERRENOS	32	Artículo 6.3.6.- Uso Global Industrial (P)	37
CAPITULO 1.- GENERALIDADES	32	Artículo 6.3.7.- Uso Dotacional o de Equipamiento (P).....	38
Artículo 6.1.1.- Aplicación, ámbito y excepciones (E)	32	Artículo 6.3.8.- Uso de Comunicaciones (P)	38
CAPITULO 2.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	32	Artículo 6.3.9.- Uso de Aparcamientos (P)	38
Artículo 6.2.1.- Sistemas de Ordenación (E y P).....	32	CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	38
Artículo 6.2.2.- Solares (E)	33	Artículo 6.4.1.- Prescripciones que afectan a las obras de urbanización (P)	38
Artículo 6.2.3.- Alineaciones (P)	33	Artículo 6.4.2.- Condiciones de diseño (P).....	39
Artículo 6.2.4.- Rasantes (P).....	33	Artículo 6.4.3.- Condiciones relativas a las pavimentaciones (P)	39
Artículo 6.2.5.- Edificabilidad (E).....	33	Artículo 6.4.4.- Condiciones relativas al abastecimiento (P)	39
		Artículo 6.4.5.- Condiciones relativas al saneamiento (P)	39
		Artículo 6.4.6.- Condiciones relativas al suministro de energía eléctrica (P)	40
		Artículo 6.4.7.- Condiciones relativas al alumbrado público (P)	40
		Artículo 6.4.8.- Pliego de Condiciones de Elementos de Urbanización del Ayuntamiento de Cantoria (P)	40
		40
		CAPITULO 5.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y LOS TERRENOS	40
		Artículo 6.5.1.- Construcciones (E y P).....	40
		Artículo 6.5.2.- Condiciones de Patios (P).....	40
		Artículo 6.5.3.- Escaleras (P)	41
		Artículo 6.5.4.- Supresión de barreras arquitectónicas (P)	41
		Artículo 6.5.5.- Protección contra incendios (E y P).....	41
		Artículo 6.5.6.- Protección contra el rayo (P).....	42
		Artículo 6.5.7.- Balaustres, antepechos y barandillas (P).....	42
		Artículo 6.5.8.- Condiciones constructivas de aislamiento (P)	42
		Artículo 6.5.9.- Terrenos (P).....	42



TITULO VII.- SUELO URBANO: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA	42	Artículo 7.4.1.- Subzonas (P)	49
CAPITULO 1.- ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO	42	Artículo 7.4.2.- Sistema de ordenación (P).....	49
Artículo 7.1.1.- Sistema de Ordenación (P)	42	Artículo 7.4.3.- Parcelación (P)	49
Artículo 7.1.2.- Parcelación (P).....	42	Artículo 7.4.4.- Alineaciones (P).....	49
Artículo 7.1.3.- Alineaciones (P)	42	Artículo 7.4.5.- Edificabilidad (P)	49
Artículo 7.1.4.- Edificabilidad (P).....	43	Artículo 7.4.6.- Altura de la edificación (P)	50
Artículo 7.1.5.- Altura de la edificación (P).....	43	Artículo 7.4.7.- Ocupación (P)	50
Artículo 7.1.6.- Ocupación (P).....	43	Artículo 7.4.8.- Fondo máximo edificable (P)	50
Artículo 7.1.7.- Fondo máximo edificable (P).....	43	Artículo 7.4.9.- Áticos (P)	50
Artículo 7.1.8.- Alturas interiores (P).....	43	Artículo 7.4.10.- Vuelos (P)	50
Artículo 7.1.9.- Patios (P).....	43	Artículo 7.4.11.- Cerramientos de parcela (P)	50
Artículo 7.1.10.- Áticos (P).....	43	Artículo 7.4.12.- Pérgolas o porches (P).....	50
Artículo 7.1.11.- Aparcamiento (P)	43	Artículo 7.4.13.- Condiciones de uso (P).....	50
Artículo 7.1.12.- Condiciones de uso (P)	43	CAPITULO 5.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL O ALMACENAJE	50
Artículo 7.1.13.- Condiciones ambientales de la edificación (P)	44	Artículo 7.5.1.- Sistema de ordenación (P).....	50
Artículo 7.1.14.- Intervención en edificios protegidos (P)	44	Artículo 7.5.2.- Parcelación (P)	50
CAPITULO 2.- ORDENANZA DE MANZANA CERRADA	46	Artículo 7.5.3.- Alineaciones (P).....	51
Artículo 7.2.1.- Subzonas (P)	46	Artículo 7.5.4.- Edificabilidad (P)	51
Artículo 7.2.2.- Sistema de Ordenación (P)	46	Artículo 7.5.5.- Altura de la edificación (P)	51
Artículo 7.2.3.- Parcelación (P).....	46	Artículo 7.5.6.- Ocupación (P)	51
Artículo 7.2.4.- Alineaciones (P)	46	Artículo 7.5.7.- Fondo máximo edificable (P)	51
Artículo 7.2.5.- Edificabilidad (P).....	47	Artículo 7.5.8.- Áticos (P)	51
Artículo 7.2.6.- Altura de la edificación (P)	47	Artículo 7.5.9.- Vuelos (P)	51
Artículo 7.2.7.- Ocupación (P).....	47	Artículo 7.5.10.- Condiciones de uso (P).....	51
Artículo 7.2.8.-Fondo máximo edificable (P).....	47	Artículo 7.5.11.- Categorías de las industrias permitidas (P)	51
Artículo 7.2.9.- Patios (P).....	47	TITULO VIII.- SUELO URBANIZABLE: NORMATIVA GENERAL	52
Artículo 7.2.10.- Áticos (P).....	47	Artículo 8.1.- Determinaciones (E).....	52
Artículo 7.2.11.- Vuelos (P).....	47	Artículo 8.2.- Zonificación de Usos Globales e Intensidad (E).....	52
Artículo 7.2.12.- Condiciones de uso (P)	47	Artículo 8.3.- Regulación de la Ordenación y la Edificación (P).....	52
CAPITULO 3.- ORDENANZA DE MANZANA EN HILERA RETRANQUEADA	48	Artículo 8.4.- Edificabilidad y Usos (E)	52
Artículo 7.3.1.- Sistema de Ordenación (P)	48	Artículo 8.5.- Estándares para Sistemas Locales (E y P)	52
Artículo 7.3.2.- Parcelación (P).....	48	Artículo 8.6.- Vialidad y Aparcamientos (E y P).....	53
Artículo 7.3.3.- Alineaciones (P)	48	TITULO IX.- SUELO NO URBANIZABLE: NORMATIVA	53
Artículo 7.3.4.- Edificabilidad (P)	48	CAPITULO 1.- DISPOSICIONES Y NORMATIVA GENERALES	53
Artículo 7.3.5.- Altura de la edificación (P)	48	Artículo 9.1.1.- Definición (E)	53
Artículo 7.3.6.- Ocupación (P)	48	Artículo 9.1.2.- Ámbito de aplicación (E)	53
Artículo 7.3.7.- Fondo máximo edificable (P).....	48	Artículo 9.1.3.- Normas Generales de Edificación (P)	53
Artículo 7.3.8.- Áticos (P).....	48	Artículo 9.1.4.- <u>Condiciones en las que existe peligro de formación de núcleo de población (P)</u> ..	54
Artículo 7.3.9.- Vuelos (P).....	48	CAPITULO 2.- NORMATIVA ESPECÍFICA	54
Artículo 7.3.10.- Cerramientos de parcela (P).....	48	Artículo 9.2.1.- Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas (P)	54
Artículo 7.3.11.- Pérgolas o porches (P)	48	54
Artículo 7.3.12.- Actuaciones en manzanas completas (P)	48		
Artículo 7.3.13.- Condiciones de uso (P)	49		
CAPITULO 4.- ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	49		



Artículo 9.2.2.- Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas (P)	54
Artículo 9.2.3.- Régimen específico de las instalaciones de interés social o utilidad pública (P) ...	55
Artículo 9.2.4.- Régimen específico de las viviendas en suelo no urbanizable (P)	55
Artículo 9.2.5.- Protección de los yacimientos arqueológicos (E y P)	55
Artículo 9.2.6.- Protección de espacios naturales incluidos en el Plan Especial del Medio Físico (E)	61
Artículo 9.2.7.- Regulación Normativa y Usos de la Categoría de Protección Especial Compatible (E)	62
Artículo 9.2.8.- Regulación Normativa y Usos de la Categoría de Protección Cautelar (E y P)	63
Artículo 9.2.9.- Regulación Normativa de la protección de Dominio Público Hidráulico (E).....	64
Artículo 9.2.10.- Regulación Normativa de la protección de Infraestructuras (afección de carreteras) (E)	65
Artículo 9.2.11.- Regulación Normativa de la protección de Vías Pecuarias (E).....	67

TITULO X.- ANEXOS **70**

ANEXO I: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y TABLAS RESUMEN DE LOS USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES. **70**

CAPITULO 1.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN 70

CAPITULO 2.- TABLAS RESUMEN DE LOS USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES. 70

ANEXO II: FICHAS URBANISTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO Y FICHAS URBANISTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. **72**

CAPITULO 3.- FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 72

CAPITULO 4.- FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE 78

ANEXO III RELACIONES DE ELEMENTOS PROTEGIDOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS PROTEGIDOS POR LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA. **80**

CAPITULO 5.- RELACIÓN DE ESPACIOS Y EDIFICIOS PROTEGIDOS POR EL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA. 80

CAPITULO 6.- ZONAS PROTEGIDAS INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE LA PROVINCIA DE ALMERÍA. 81

DISPOSICIÓN DEROGATORIA **82**

NOTA: estas normas urbanísticas son las mismas que las que acompañan a las normas subsidiarias de Cantoria (aprobadas en febrero de 1.990), pero adaptadas a la Ley 7/2.002. El texto modificado respecto al documento original se ha introducido en formato subrayado.

En cada uno de los artículos se ha señalada con una “E” y/o una “P” si la determinación del mismo es de origen estructural o pormenorizado.



TITULO I.- NATURALEZA, ÁMBITO APLICACIÓN, VIGENCIA Y EFECTOS

ARTÍCULO 1.1.- NATURALEZA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA (E).

Las presentes Normas Urbanísticas tienen como objeto regular el desarrollo del suelo de todo el municipio de Cantoria, marcando los criterios para conseguir un desarrollo sostenible y la protección del medio ambiente, así como una mejora de la calidad de vida de la población y el fomento del desarrollo económico del municipio.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 44 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la totalidad del suelo del término municipal se clasificará en:

Suelo Urbano

Suelo Urbanizable

Suelo No Urbanizable

La delimitación de cada uno de ellos se hace en los correspondientes planos.

ARTÍCULO 1.2. ÁMBITO TERRITORIAL (E).

El ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas será todo el Término Municipal de Cantoria (Almería).

ARTÍCULO 1.3.- VIGENCIA Y REVISIÓN (E).

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente de la fecha de aprobación definitiva y tendrán vigencia indefinida hasta que se dé alguna de las situaciones reguladas en el art. 35 de la LOUA:

1. El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía podrá suspender, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, para su innovación, por un plazo de hasta dos años.
2. La entrada en vigor sobrevinida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará:
 - a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando éstas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones de las Normas Urbanísticas vigentes.
 - b) La adaptación de las normas urbanísticas en la forma que establezcan sus directrices.
 - c) La obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus instrumentos de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas.

La aprobación de este instrumento de planeamiento producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos (art.34 LOUA):

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el este documento.
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.



No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

- d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.
- f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

Los cambios que por su naturaleza pueden darse en este documento normativo pueden ser únicamente de modificación, según queda regulado en los artículos 36 a 39 de la LOUA:

Modificación: es toda alteración, adición o supresión de sus documentos o determinaciones que no constituya circunstancia de revisión, aún cuando altere cambios no extensivos de la clasificación del suelo.

Las modificaciones observarán los preceptos de la legislación urbanística (Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) y del artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico; si se alterasen zonas verdes o espacios libres deberán atenerse a las disposiciones del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento.

ARTICULO 1.4.- EFECTOS (E)

1. Las Normas Urbanísticas, según el artículo 19.1.b de la LOUA, deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

ARTICULO 1.5.- DOCUMENTOS Y VALOR DE LOS MISMOS (E)

A los efectos del desarrollo y aplicación de las Normas los diversos documentos integrantes de las mismas tienen el contenido y el alcance que se detallan en los números siguientes:

1. La Memoria expresa los análisis llevándola a efecto para la adopción de la ordenación establecida por las Normas (Memoria de Información) y su explicación y justificación (Memoria Justificativa). En caso de que existiera contradicción entre sus términos y las Normas Urbanísticas y los planos de Ordenación, prevalecen éstos últimos.

2. Los planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística actual del territorio municipal, y de la que parte las Normas para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

3. Los planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación en las Normas Urbanísticas.



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

TITULO II.- CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1.1.- Definición de las clases de suelo (E)

Según se establece en el artículo 44 de la LOUA, en el término municipal de Cantoria existen tres clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

1.- Constituirá el Suelo Urbano los terrenos que por cumplir las condiciones que determina el art 45 de la LOUA, han sido incluidos en esta clase y delimitados por esta adaptación parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

Está incluido dentro de esta categoría el núcleo urbano de Cantoria, Almanzora, el Polígono Industrial sito al oeste del Término Municipal (antes Sector 2), una pequeña zona industrial junto al Sector-3 y el Llano (industrial). Su delimitación se recoge en el plano nº O-1.

Asimismo, en aplicación del artículo 45 de la LOUA, se establecen las siguientes categorías dentro de esta clase:

- Suelo urbano consolidado: Gran parte del núcleo de Cantoria, casco urbano de Almanzora, el Llano, industrial junto al Sector-3 y antiguo Sector 2 (Cosentino).

- Suelo Urbano No Consolidado: Se divide en:

- Bolsas de suelo urbano no consolidado no incluidas en UE: son bolsas de suelo parcialmente urbanizadas pero sin una ordenación ni delimitación en unidades de ejecución. Se sitúan al este y oeste del núcleo del Llano.
- Suelo urbano no consolidado: son las antiguas unidades de actuación de las NN SS que no han sido desarrolladas.

Su regulación normativa se desarrolla en el Título VIII.

2.- Constituyen el suelo Urbanizable los terrenos que la adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA incluyen en esta clase por considerarse adecuados para el desarrollo urbano, declarándose en principio aptos para ser urbanizados, dimensionado según la evaluación efectuada en la Memoria Justificativa.

En aplicación del artículo 47 de la LOUA, el suelo urbanizable se divide en suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado. Esta última clase de suelo no existía en las Normas Subsidiarias, con lo que actualmente tenemos únicamente suelo urbanizable sectorizado y ordenado:

- El suelo urbanizable sectorizado se divide en los siguientes sectores:
 - Sector 3: Industrial
 - Sector 4: Residencial
 - Sector 5: Residencial
- El suelo urbanizable ordenado es el sector 1, ya que cuenta con un plan parcial aprobado.

Su delimitación se recoge en el plano nº O-1.

Su regulación normativa se desarrolla en el Título VIII.

3.- Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA incluyen en esta clase, por no considerarse adecuados para el desarrollo urbano o por no ser necesarios para el mismo dentro del periodo de vigencia indefinida de las Normas. Asimismo se incluyen como suelo no urbanizable aquellos espacios afectados por la



legislación específica, impuestos desde las administraciones de rango supramunicipal. Por tanto el suelo no urbanizable tiene la siguiente categorización (en cumplimiento del artículo 46 de la LOUA):

- Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica
 - Protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, P.E.P.M.F.
 - Protección de Vía Pecuaria
 - Protección del Dominio Público Hidráulico
 - Protección del Patrimonio
 - Protección de Infraestructuras (afecciones)

Su delimitación se recoge en el plano nº O-2.

Su regulación normativa se desarrolla en el Título IX.

CAPITULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 2.2.1. Principio de la distribución de beneficios y cargas del planeamiento (E)

1.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en estas Normas no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

Los interesados tendrán derecho no obstante a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley de Suelo (Art. 8. 1.c).

2.- Todo propietario de suelo tendrá el derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios que le otorgan las presentes Normas dentro de los límites y con el cumplimiento, dentro de los deberes establecidos en la Ley de Suelo y, por remisión normativa de la misma, en la Ley de Ordenación Urbanística Andaluza (LOUA) y los Planes que las desarrollen.

3.- Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados conferirán derecho a indemnización (Art. 30.b Ley de Suelo).

Artículo 2.2.2. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano (E)

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán:

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado, deben cumplir:

- Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.



- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

Artículo 2.2.3. Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar (E)

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las siguientes garantías (Arts. 55.1 LOUA y 39.1, 40 y 41 Reglamento de Gestión):

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de Ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de Ejecución.
- c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos

realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

f) Demás requisitos que establecen los Arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión, según el caso.

2. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas

- a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establecen.
- b) Sufragar los costes de la urbanización.

3. En los Costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (Art. 113 LOUA y 58 a 62 y 65 Reglamento de Gestión):

- a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de Ejecución.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicos.



e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

f) Gestión del sistema de actuación.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de Ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

k) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

Artículo 2.2.4.- Sistemas de actuación en Polígonos o Unidades de Ejecución (E)

1. La ejecución de los Polígonos o Unidades de Ejecución se realizará con las determinaciones establecidas en las Fichas reguladoras de los mismos mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación (art. 107 de la LOUA).

a) Sistema de Compensación, en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, repartiéndose entre ellos todas las cargas y beneficios que pueda reportar la operación urbanística (Art. 129 y siguientes de la LOUA).

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. Su aplicación será mediante la reparcelación obligatoria o voluntaria, en cualquiera de sus modalidades (Art. 123 y siguientes de la LOUA).

c) Sistema de Expropiación, que podrá aplicarse por Polígonos o Unidades de Ejecución completos o bien para la ejecución urbanística de los Sistemas Generales, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano (Art. 114 y siguientes de la LOUA).

2.- Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de Ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión (Art. 108 de la LOUA).

Artículo 2.2.5. - Actuación en el Suelo Urbanizable (E)

1.- La actuación en el Suelo Urbanizable será por sectores completos, de acuerdo con los fijados en los Planos de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA y con las características que se determinen en las Fichas Urbanísticas de los Sectores.

2.- Para poder edificar en el suelo Urbanizable es necesario previamente, aprobar el correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación o Reparcelación



y se hayan realizado las correspondientes obras de urbanización, de acuerdo con el artículo 42 del Reglamento de Gestión.

3.- En tanto no se aprueben los Planes Parciales y en el supuesto de que los mismos no se realicen en los plazos indicados, estos terrenos estarán sujetos a la ordenanza de Suelo No Urbanizable que se especifique para cada zona o área contigua al sector urbanizable.

Artículo 2.2.6.- Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable (E)

1.- Los propietarios de Suelo Urbanizable estarán obligados, además de lo establecido en la regulación que para tal suelo se establece en estas Normas, a lo siguiente:

A) La reserva y cesión obligatoria y gratuita de:

a) El suelo destinado a sistemas locales, es decir, al servicio del sector, comprendido en todo caso los siguientes:

- 1.- Sistema Viario (calles, plazas y aparcamientos).
- 2.- Sistema de espacios libres de dominio público.
- 3.- Centros docentes y culturales.
- 4.- Instalaciones deportivas, públicas y de recreo y expansión de carácter público.
- 5.- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

La cuantía total de este deber de cesión no podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 17 de la LOUA.

b) El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector debidamente urbanizado de acuerdo con lo establecido en el artículo 54.2.b de la LOUA.

B) El coste de la urbanización y en concreto de:

a) La urbanización interior del Sector o Unidad de Ejecución comprensiva de:

- 1.- La red viaria.
- 2.- La red de abastecimiento de agua.
- 3.- La red de saneamiento.
- 4.- La red de energía eléctrica.
- 5.- La red de alumbrado público.
- 6.- La red de riego e hidrantes contra incendios.
- 7.- La jardinería de las zonas verdes
- 8.- La red de telefonía y otros servicios previstos.

b) La conexión de las redes locales del apartado anterior con las generales en el exterior del sector o unidad de Ejecución.

c) La previsión y ejecución, de la urbanización conforme al planeamiento adecuado a las dimensiones y la finalización de la actuación.

d) El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (Compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (Urbanización y edificación).

e) Cualesquiera otros deberes que se impongan en el planeamiento de desarrollo de esta Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

2.- Los propietarios de suelo Urbanizable están sujetos a todos los deberes especificados en el número anterior.

3.- Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

4.- A los efectos del deber de cumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:



a) Los Planes Parciales y, en su caso, los Especiales, deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, contemplando tanto las obras de Urbanización, como en su caso las de edificación.

En todo caso, los plazos comenzarán a contarse desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva, y en ningún caso, el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de un sector, polígono o Unidad de Ejecución podrá exceder de 8 años, y dos más para la finalización de la de edificación.

b) En defecto de determinación expresa de los Planes Parciales o Especiales, se aplicaran los siguientes plazos máximos:

Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 1 año (desde la aprobación definitiva del Plan).

Aprobación definitiva de la compensación o reparcelación: 2 años (desde la aprobación definitiva del Plan).

Ejecución de la urbanización y cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita: 4 años (desde la aprobación definitiva del Plan).

Edificación: solicitud de la licencia: 5 años (desde la aprobación definitiva del Plan).

Ultimación de las obras de edificación: 2 años (desde la concesión de la licencia).

TITULO III.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO 1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA, CONTENIDO Y PLAZOS

Artículo 3.1.1.- Actos de edificación y uso del suelo (E)

1. Están sujetos a previa licencia municipal los siguientes actos:

1º. Las obras de construcción de las edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.

2º. Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.

3º. La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

4º. Las modificaciones de espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualesquiera que sea su uso.

5º. Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

6º. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 34.c de la LOUA.

7º. Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o aéreas, como postes, casetas, buzones, cabinas.

8º. Las parcelaciones urbanísticas.

9º. Extracciones de áridos.

10º. Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.

11º. La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.

12º. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado c del artículo 34 de la LOUA.

13º. El uso del suelo sobre las instalaciones y edificios y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalaciones de toldos, acondicionamiento de aire y antenas de T.V.

14º. La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios, e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.



15º. La demolición de las construcciones totales o parciales, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de sus escombros.

16º. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles, o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

17º. La tala de árboles, constituyan o no masa arbórea.

18º. Cerramiento o vallado de solares, fincas, terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torre.

19º. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y en la utilización de sistemas publicitarios acústicos en la vía pública.

20º. Modificación de las características físicas del suelo (pavimentos, asfaltos, drenajes, etc.).

21º. Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

2. La sujeción a previa licencia Municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado, de la Comunidades Autónoma, u órganos para-estatales, y a las que afectan a zonas de influencia o servidumbre aéreas, ferroviarias, red viaria, de protección Histórico-Artístico, etc., que precisen previamente autorización del órgano administrativo competente.

Artículo 3.1.2.- Obras menores sujetas a licencia (P y E)

1. Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal las siguientes:

A) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

1) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

2) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

3) Construcción de barrancos y quioscos para la exposición y venta. (P y D).

4) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

5) Colocación de postes de todo tipo.

6) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

7) Colocación de anuncios y bastidores para ello.

8) Instalación de marquesinas para comercio (P y D).

B) Obras auxiliares de la construcción

9) Establecimiento de vallas de precaución de obras.

10) Construcción de puentes, andamios y similares (P y D).

11) Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

12) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia. (P y D).

13) Apuntalamiento de fachadas. (P y D).

14) Colocación de grúas-torre u otros aparatos elevadores para la construcción. (P y D).

15) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del tráfico.

16) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

17) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

18) Reparación de cubiertas y azoteas.

19) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico.

20) Colocación de puertas y persianas en aberturas.

21) Colocación de rejas.

22) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

23) Construcción de pozos y fosas sépticas. (P y D).

24) Apertura o modificación de balcones, repisas o elementos salientes. (P y D).



25) Cambio o reparación de elementos estructurales (P y D).

26) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales, sin perjuicio de acompañar, además los documentos exigidos para estas obras. (P y D).

27) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

28) Instalación de aseos.

29) Reposición de electos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

30) Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 50 m² y cuya altura total no exceda de 5 m. (P y D).

D) Obras en solares o patios

31) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

32) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total. (P y D).

33) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m) por debajo del mismo, en algún punto. (P y D).

34) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

2. Las obras menores serán de tramitación abreviada, salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

Artículo 3.1.3.- Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento (P y E)

1. Los actos relacionados con la edificación y uso del suelo que, no estando contemplados expresamente en los artículos precedentes, no precisan otorgamiento de licencia municipal pero en los que se exigen comunicación previa por escrito al Ayuntamiento, y la autorización de éste para emprenderlos, serán:

a) los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no supongan la transformación, alteración o destrucción de jardines existentes.

b) Las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio, conforme a los siguientes criterios:

Que no incidan en la estructura del edificio.

Que no precisen dirección de obra.

Que no modifiquen usos existentes.

Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad de facultativo.

No obstante, en los edificios y elementos catalogados se exigirá dirección de obra de facultativo autorizado, memoria y planos de las obras anteriores, cuando no se hubiesen incluido en un proyecto de obra de rehabilitación o reforma de los mismos.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúen en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, estarán exentas de licencia y tasas, si bien se exige la autorización e informes previos de la Comisión Permanente Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones necesarias que pudieran ser competencia de otros organismos.

Artículo 3.1.4.- Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia (P)

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

2. En todo caso el otorgamiento de las 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.

Artículo 3.1.5.- Contenido de la licencia (P)

Cuanto se dispone en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas, o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

Los titulares de licencias o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y asimismo el contenido implícito (que es el definido por la Adaptación



Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos), y del Código Técnico de la Edificación (CTE).

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras portantes de la edificación de la primera etapa.

Artículo 3.1.6.- Plazos de vigencia de las licencias (P)

Las licencias relativas a los actos de edificación y uso del suelo concedidas de acuerdo con lo establecido en estas Normas caducarán y quedarán sin efecto sin derecho a indemnización en los siguientes casos:

1º) Cuando las obras no se hubiesen iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses desde el día siguiente de notificación del otorgamiento de la licencia.

2º) Una vez transcurrido un periodo de dos años desde la concesión de la licencia sin que las obras hubiesen terminado. El Ayuntamiento podrá otorgar una prórroga de un año para la terminación de las obras que devengará la mitad de las tasas.

Las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas caducarán en los mismos plazos del número anterior contados desde el día de su entrada en vigor.

Cuando las obras hubiesen de paralizarse para la investigación de hallazgos arqueológicos o por orden de la Administración, con otros fines, se descontará, a efectos de la caducidad de la licencia, el tiempo en que las obras hubiesen estado paralizadas.

Artículo 3.1.7.- Obligaciones del titular de la licencia (P)

1. La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas, a lo siguiente:

Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, canalizaciones y demás elementos análogos.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia.

3. En los casos en que en el Proyecto Técnico se incluya el anejo de infraestructura que se cita en el Art.3.2.7, Apdo. 2, el titular de la licencia vendrá obligado a depositar una fianza en metálico o aval bancario, por el importe total de las obras de infraestructura, en concepto de garantía de realización de las mismas

CAPITULO 2. TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES DE LICENCIA

Artículo 3.2.1.- Solicitud de licencias (P)

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente lo represente con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales y datos del documento nacional del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal, datos de inscripción en el registro público y domicilio cuando el solicitante sea una persona jurídica.



b) Nombre, apellidos, teléfono, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.

c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.

d) Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada se establecen en este capítulo.

e) Lugar y fecha.

2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

3. Las solicitudes se acompañarán de los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los siguientes artículos.

4. La situación de la finca objeto de la solicitud de licencia se representará en todo caso sobre la cartografía utilizada para la redacción de las Normas, sin perjuicio de la utilización complementaria de otros planos.

Artículo 3.2.2.- Plazos de resolución de la licencia solicitada (P)

1. Se otorgará o denegará en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro las licencias relativas a:

- a) Movimiento de tierras.
- b) Obras de cerramiento de solares.
- c) Obras o instalaciones menores.
- d) Primera utilización de los edificios.
- e) Tala de árboles.
- f) Colocación de carteles de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública.
- g) Instalación de grúas.

2. Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas.

3. Si transcurriese el plazo de dos meses establecido en el párrafo segundo sin haberse notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá acudir a la Comisión Provincial

de Urbanismo y si en el plazo de un mes, no se notificase acuerdo expreso de la resolución, .quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

4. En cualquiera de los casos contemplados en los apartados precedentes, si la licencia solicitada afectase a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales y transcurrieran los plazos al efecto señalados sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Ley de Suelo, la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA y de los Planes, Normas, Proyectos y programas que se aprueben en el desarrollo de éstas.

6. El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedará suspendido:

a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración, para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos omitidos.

b) Durante el periodo concedido al interesado en atender el requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto.

Artículo 3.2.3.- Deficiencias subsanables e insubsanables (P)

1. Si el proyecto se ajustase estrictamente a los planos, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si hubiere cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas Ordenanzas, se otorgará la licencia.

2. Cuando de los informes de los Servicios Técnicos Municipales o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia resultaren deficientes, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.

3. Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y, en todo caso, las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

b) Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.

c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al autorizado.

d) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificable.



e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

4. Las peticiones de licencia, con deficiencias insubsanables serán denegadas.

5. Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo 3. Se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y de no solicitarse durante el mismo su prórroga por igual periodo, sin que se hubiere efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación, la aportación de documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados, sellados y con clara expresión de los que se rectifican o sustituyen en número equivalente al de ejemplares exigidos; no será válida la simple personificación por comparecencia, ni la corrección manual de los documentos.

Artículo 3.2.4.- Documentación de las obras de tramitación abreviada (P)

1. Las solicitudes de licencia de obra menor a que se refiere el artículo 3.1.2. irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

2. En los supuestos de obras menores regulados en el artículo 3.1.2. se requerirá, además, cuando así lo indica, respectivamente con las letras P y D, lo siguiente:

P: Presentación de planos y memoria valorada, como mínimo, firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo.

D: Dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de dirección visada por el correspondiente colegio Profesional. A la instancia se acompañarán los documentos siguientes:

a) Dos ejemplares del presupuesto y del croquis de la obra, con expresión de sus dimensiones.

b) En las obras menores que afecten a edificios catalogados, se exigirán además de planos y Dirección facultativa, los documentos, gráficos, fotografías y croquis que resulten precisos, según lo preceptuado en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

4. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas, placas y luminosos, tendrán carácter temporal con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por periodos iguales, salvo que el Ayuntamiento no renovase la licencia sin derecho a indemnización.

Artículo 3.2.5.- Documentación para licencia de segregación o parcelación (P)

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia a las normas que establezcan las condiciones de la parcelación: se describirá la finca a parcelar, se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

b) Certificado de dominio y estado de cargas u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

c) Plano de situación o emplazamiento (se utilizará la cartografía de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA).

d) Plano topográfico de información a escala 1:2.000 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de Ordenación vinculantes.

e) Plano de parcelación de la misma escala 1:2.000.

2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior se presentarán por triplicado.

Artículo 3.2.6.- Documentación para licencia de obras de urbanización ordinaria (P)

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:

a) Plano de situación sobre la cartografía de las Normas a escala 1:2.000 en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Proyecto técnico.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar:

I. Movimiento de tierras.

II. Obras de fábrica.

III. Pavimentación.

IV. Distribución de agua potable.



V. Saneamiento.

VI. Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.

VII. Plantación de arbolado y jardinería.

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano.
- c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existentes.
- d) Plano de perfiles de los terrenos.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- f) Presupuesto, que se compondrá de mediciones, cuadro de precios y presupuesto general.
- g) Pliego de condiciones que regirán en la ejecución de las obras, con indicación de los plazos de diversas etapas y del plazo total.

4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

5. Depósito de garantía. El solicitante deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, por un importe igual al 10 % del presupuesto.

Artículo 3.2.7. Documentación para la licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma (P)

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico por triplicado. En los casos en que la petición de la licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de Jefatura de Carreteras de Obras Públicas, Diputación Provincial, Defensa Nacional, servidumbres aéreas, Renfe, Bellas Artes, etc., habrán de adjuntarse las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los mencionados organismos.

b) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran del mismo propietario, deberá acreditarse la construcción de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

c) Justificante de haber satisfecho las tasas municipales.

2. El proyecto técnico a que se refiere el apartado b) del número anterior, contendrá, como mínimo, los siguientes documentos, por triplicado y en formato UNE A-4, debidamente visados y encuadernados:

a) Memoria con justificación de cumplir todas las ordenanzas y normas de aplicación.

b) Plano de situación, sobre la cartografía de las Normas a escala 1:2.000, planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala 1:500; de plantas, fachadas y secciones (a escala 1:100 o mayores), debidamente acotados; señalándose en línea continua en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, en línea de trazos lo nuevo y en línea de puntos lo que se haya de demoler.

c) Oficios de direcciones facultativas de los técnicos superiores y medios legalmente autorizados.

d) Cuestionario de estadística municipal y de Fiscalía.

e) Anejo con definición de las obras de infraestructura que se hayan de ejecutarse o reponerse, así como de los movimientos de tierra.

CAPITULO 3. EJECUCIÓN, TERMINACIÓN Y OCUPACIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 3.3.1.- Prescripciones observables en la ejecución de las obras (P)

1. Durante la ejecución de las obras deberá cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

b) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.



c) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma, de 1x1 m., en el que se exprese:

- Objeto de la obra.
- Técnicos de la Dirección Facultativa.
- Empresa constructora.
- Fecha de notificación de la licencia.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra, a disposición del inspector municipal:

a) El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

b) Un ejemplar del proyecto aprobado con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, o una copia auténtica con la firma del jefe del Servicio Técnico Municipal o su fotocopia.

c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico.

3. Cuando la autoridad municipal decreta la suspensión de las obras o actividades en curso, o bien su demolición o cierre, podrá colocarse en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución Municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Artículo 3.3.2.- Dirección facultativa (P)

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin la comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará por duplicado, y en su caso, en los impresos oficiales correspondientes; constará en la misma, además la fecha de la licencia de obra o de la autorización provisional en su caso, y el nombre, apellidos o razón social y número de documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas. El duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo directo y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

2. Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 3.3.3. Terminación de obras y licencias de primera ocupación (P)

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el correspondiente Colegio oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto Aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Presupuesto final de la obra realizada, firmado por técnico competente y visado por el Colegio oficial. En el caso de que hubieren modificaciones no sustanciales respecto al proyecto inicial deberá presentarse memoria y documentación gráfica visada por Colegio oficial. Se especificará suficientemente la localización de las acometidas a las Redes Municipales y se detallarán todas las obras realizadas para dotación o reposición de pavimentos y servicios.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones el Ayuntamiento realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones reguladoras, procederá a la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si por el contrario se observase algún defecto, se exigirá su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. La licencia de uso u ocupación o la de puesta en servicio se otorgará en el plazo de un mes desde que hubiese sido solicitada, o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso.

4. Simultáneamente se liquidará definitivamente las tasas de la licencia en función del costo final de las obras más modificaciones, certificación y presupuesto de terminación de obra.

5. Las empresas administrativas de electricidad y el Servicio de Aguas se abstendrán de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia a que se refiere este artículo.

6. La licencia de primera ocupación devengará las tasas que oportunamente se establezcan en la ordenanza Fiscal.

Artículo 3.3.4.- Devolución de depósitos cancelación de avales (P)

1. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, conforme a lo dispuesto en esta ordenanza, siempre que se



hubiesen cumplido total o satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice, según lo establecido en dichos artículos.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallara pendiente de ejecución alguna de las obras cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas satisfactoriamente.

CAPITULO 4. CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 3.4.1.- Deber de conservación de las edificaciones (E y P)

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 155.1 de LOUA.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 155.1 de LOUA, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuiden de esta conservación a que están obligados.

3. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviera conocimiento de su incumplimiento.

4. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

5. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considerase oportuno, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

6. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

7. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas.

8. Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia el artículo anterior, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

9. A la vista de este informe el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

10. Asimismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

11. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía -Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

12. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia



en el plazo que se indica. Deberán asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en los artículos siguientes.

Artículo 3.4.2.- Condiciones para obtener la declaración de ruina (E y P)

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

2. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.

b) Asimismo, en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3. 1º. Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

2º. El costo de reparación se determinará por aplicación de los Precios Unitarios correspondientes.

3º. El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo Vr. el valor de reposición, que resulta de aplicar los módulos del Colegio de Arquitectos en Almería a la superficie construida del edificio existente.

Ce: Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0.25 (\log X - 1)^2$$

Siendo X el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

Cu: Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva.

Fijándose sus límites entre 1 y 0.55.

Valores de Ce y Cu para evaluar estado ruinoso
Edad del edificio en años

VALORES DE Ce TABULADOS DE 10 EN 10 AÑOS

10-1,00	110-0,72	210-0,56
20-0,97	120-0,70	220-0,54
30-0,94	130-0,68	230-0,53
40-0,90	140-0,67	240-0,52
50-0,87	150-0,65	250-0,51
60-0,84	160-0,63	260-0,49
70-0,82	170-0,62	270-0,48
80-0,79	180-0,60	280-0,47
90-0,77	190-0,59	290-0,46
100-0,75	200-0,57	300-0,45

VALORES DEL COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN
POR USO Cu

		Estado de conservación del edificio	
BUENO	1,00	MALO	0,70
REGULAR	0,85	PESIMO	0,55

4º. Las circunstancias urbanísticas que pudieren aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de ordenación, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en el Artículo 157.1 de la LOUA.

5º. Las edificaciones referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

6º. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por si solas declaración de ruina.



Artículo 3.4.3.- Procedimiento para la declaración de ruina (E y P)

1. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia de conformidad con lo establecido en el [Artículo 157.2 de la LOUA](#).

2. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

3. El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

4. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos a inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos sobre el inmueble, si los hubiera.

5. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite asimismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

6. A los efectos definidos en el [artículo 157.1 de la LOUA](#) se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el costo del derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio que se pretende derribar. Estas valoraciones se establecerán de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.4.2. de estas Normas.

7. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberá adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

8. Incoado el expediente, los servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.

La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

9. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez ni superior a quince, prorrogables por la mitad del concedido hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

10. Transcurrido el plazo concedido, los Técnicos Municipales emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de 10 días que constará de las siguientes partes:

a) Descripción del edificio.

b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales como se establece en el artículo [3.4.2.](#)

c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.

d) Valoración del edificio de acuerdo al número 3 del art. [3.4.2.](#)

e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio conforme al artículo [3.4.2.](#)

f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.

g) Conclusión y propuesta.

11. Emitido el dictamen pericial, se evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

12. La Comisión de Gobierno, resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro de demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.



13. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado.

14. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

15. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

16. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo el de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo en el plazo de un mes.

17. En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el Artículo 159 de la LOUA, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente.

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

19. Cuando se estime que no es precedente la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, como asimismo si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico.

CAPITULO 5. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 3.5.1.- Concepto de "fuera de ordenación" (E)

1. De acuerdo con la disposición adicional primera de la LOUA, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas que resulten disconformes con las mismas, serán calificadas como "fuera de ordenación".

2. No podrá realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación de Inmueble.

3. Se consideraran obras de consolidación, aquellas que afecten a los elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, forjados y armaduras de cubiertas.

4. Sin embargo, en casos excepcionales, podrá autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

No obstante, las construcciones y usos que se hallaran en viales, espacios libres o zonas reservadas para dotaciones de Equipamiento de dominio publico, señaladas expresamente en estas Normas y no concordantes con lo establecido en las mismas, (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al Patrimonio Municipal) se considerarán "fuera de ordenación" a todos los efectos, y por tanto no les cabe la aplicación de la excepcionalidad anterior, salvo a aquellas construcciones cuya única causa para estar fuera de ordenación la constituya una rectificación parcial de alineaciones.

5. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según las Normas, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación; en general para la enajenación de terrenos se estará a lo dispuesto en el artículo 18.2 de la Ley de Suelo (Ley 8/07).

Artículo 3.5.2.- Tolerancias para la preservación del patrimonio arquitectónico (E y P)

1. Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados, existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas, que no estuviesen en las circunstancias del número 4 del artículo precedente, quedan reconocidos como conformes con las determinaciones de estas Normas, no siéndoles de aplicación la condición de "fuera de ordenación", incluso cuando no reuniesen todas las condiciones de aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta a que se refiere el Título VI de las presentes ordenanzas. Solamente serán aplicables dichas condiciones y las demás determinaciones de las Normas, cuando el edificio esté "en ruina declarada por fuerza mayor y hubieren de demolerse o reestructurarse, haciéndose entonces de acuerdo con todas las determinaciones de las presentes ordenanzas.

2. En consecuencia, las edificaciones a que se refiere el número anterior no se considerarán fuera de ordenación y por tanto:

a) No les será aplicable el régimen de Registro Municipal de Solares previsto en el artículo 157.5 de la LOUA.



b) No tendrán la consideración de “construcciones insuficientes”, a que se refieren los artículos 42 y 44.1 del R.D. 3250/1976 de 30 de diciembre sobre Ingresos de las Corporaciones Locales, no siéndoles de aplicación el respectivo Impuesto Municipal de Solares.

c) No se considerarán que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición del inmueble, cuando sólo concurren las características anteriores.

d) Podrán realizarse en ellos las obras necesarias de modernización, consolidación y mejora de sus condiciones de higiene, ornato y conservación del inmueble.

e) Podrán autorizarse obras de ampliación siempre que se cumplan las condiciones de altura y edificabilidad señaladas en las ordenanzas.

TITULO IV.- ESTRUCTURA GENERAL: NORMATIVA DE SISTEMAS

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 4.1.1.- Descripción (E)

Los Sistemas Generales regulados en este Título son el conjunto de elementos de ámbito supralocal o general que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, determinando la estructura general y orgánica del territorio.

Se denominan Sistemas Locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Artículo 4.1.2.- Obtención de sistemas generales (E)

Los suelos adscritos para la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA a sistemas generales que a la fecha de la aprobación inicial de las presentes Normas no fuesen ya de dominio y uso público, se obtendrán para uso y dominio público mediante expropiación.

Artículo 4.1.3.- Obtención de sistemas locales (E)

Los suelos adscritos a sistemas locales de Unidades de Ejecución en suelo urbano, o sectores de suelo urbanizable, serán de cesión obligatoria y gratuita.

Los suelos adscritos a sistemas locales en actuaciones aisladas de suelo urbano, pasarán a dominio y uso público mediante expropiación, pudiéndose repercutir su costo por medio de contribuciones especiales.

Artículo 4.1.4.- Destino de los suelos de sistemas (E)

Los suelos afectados a sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuarán afectados a idéntico uso salvo que estas Normas expresamente prevean su modificación.

Artículo 4.1.5.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo (E)

La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el artículo 28.2 de la Ley de Suelo.

Se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior, los equipamientos existentes de titularidad y dominio privado mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

Los terrenos que las Normas afectan a sistemas locales en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

La titularidad y afectación pública no excluye la concesión incluso la transferencia del dominio público respecto de aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento, sea compatible con el destino previsto en las Normas.

Artículo 4.1.6.- Clases (E)

1º.- Según el ámbito de su servicio, la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA clasifica los suelos destinados a sistemas en generales y locales. Se distinguen los siguientes sistemas:

- 1) Sistema viario.
- 2) Sistema de espacios libres.



- 3) Sistema de equipamiento comunitario.
- 4) Sistema de infraestructura de servicios.

2º.- La estructura general y orgánica se completa a nivel local por los sistemas locales que en suelo urbano lo constituyen:

- a) Los viales y aparcamiento
- b) El suelo de jardines, parques urbanos y zonas deportivas
- c) El suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamiento o edificios públicos

Artículo 4.1.7.- Licencia Municipal (E)

De conformidad con lo preceptuado en las presentes Normas, todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo, realizados en terreno de sistemas, estará sujeto a la preceptiva licencia municipal.

Artículo 4.1.8.- Planeamiento especial de los sistemas Generales (E)

Los sistemas generales podrán ser desarrollados mediante Planes Especiales.

CAPITULO 2.- SISTEMA VIARIO

Artículo 4.2.1. Definiciones. Clasificación (E y P)

1. Constituyen este sistema el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario, que posibilitan la movilidad (motorizada o no) y la accesibilidad a los distintos puntos del territorio y los núcleos urbanos.

2. Constituyen el sistema General viario las carreteras de Cantoria y la línea de ferrocarril.

Artículo 4.2.2.- Régimen específico de las carreteras y su entorno (E)

Las carreteras estarán, sometidas a la legislación específica que las afecta y a lo establecido en este Capítulo. Los terrenos colindantes a las carreteras estarán sometidos a lo establecido en la Ley 8/01 de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía que define las zonas de dominio público y

servidumbre, así como las "líneas de edificación" desde las cuales a la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación, admitiéndose únicamente obras de mantenimiento y conservación de edificaciones existentes. Esta línea de edificación se situará en la autovía (A – 334) a cien metros de la arista exterior de la calzada, medidos horizontales a partir de la indicada arista; en las carreteras convencionales (A – 1100 y A – 399) a cincuenta metros y en el resto de carreteras convencionales (AL – 7102 y AL – 7103) a veinticinco metros.

Artículo 4.2.3.- Régimen específico de la línea de Ferrocarril y su entorno (E)

En las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias se establecía una limitación a la edificación de 20 metros en el trazado del ferrocarril a su paso por el municipio. No obstante, en la actualidad dicha infraestructura está en desuso, siendo prevista su utilización como vía verde. Es por ello que en la presente Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA no se ha establecido ninguna afección de la misma.

Artículo 4.2.4.- Licencia Municipal (E)

Para la construcción en las zonas de influencia de la carretera será preceptiva la licencia municipal, para cuya obtención será requisito imprescindible la previa autorización de la Jefatura Provincial de Carreteras, u organismo de quien dependa la carretera.

CAPITULO 3.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.3.1.- Definición (E)

El Sistema General de Espacios Libres de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, está constituido por los parques urbanos, los jardines y los espacios libres de uso público o comunitario.

El Sistema General de Espacios Libres se complementa, a nivel local, por los suelos destinados a uso de zona verde y espacios libres en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de las Normas en el suelo urbanizable, así como los suelos de idéntica calificación incluidos en el Suelo Urbano consolidado y no consolidado.



Artículo 4.3.2.- Parques urbanos y jardines (E y P)

1. Son parques urbanos y jardines, los espacios arbolados o ajardinados, destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona.

La Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA admite la existencia de jardines y zonas verdes de titularidad privada, sin perjuicio que el incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de dichas zonas o jardines, podrá facultar a la Administración a la obligatoriedad de su conservación.

2. Condiciones de Uso.

Además del uso como zona verde se admiten los deportivos, culturales y viario estructurante local, con las siguientes condiciones:

- a) La Ocupación del Suelo será la estrictamente necesaria apreciada por el Ayuntamiento en base a su utilidad pública e interés social, y en cualquier caso menor del 15% de la superficie total de la zona verde.
- b) En las Zonas Verdes existentes (en suelo Urbano Consolidado), y cuando sea estrictamente necesario, podrá permitirse el aparcamiento público en las condiciones del punto a) siempre que sea compatible con la existencia del arbolado y vegetación existentes.

CAPITULO 4.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 4.4.1.- Definición (E y P)

1. Constituyen el Sistema General de Equipamiento Comunitario todos aquellos centros de titularidad pública o privada al servicio de toda la población y destinados a alguno de los usos que se relacionan en el artículo siguiente.

2. Este sistema se completará con los espacios previstos en las Normas para este fin.

Artículo 4.4.2.- Relación de usos (P)

Los equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en los siguientes tipos:

1. Educativo, que comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: Bachiller, Primaria, Secundaria, Preescolar, Guarderías, Formación Profesional, E. Superior y centros de Educación Especial.

2. Social, que comprende los siguientes usos:

- a) Religioso.
- b) Cultural: bibliotecas, museos, cines, teatros, centros culturales, recreativos...
- c) Social: centros y sedes sociales.
- d) Cementerios.

3. Asistencial, que comprende los siguientes usos:

- a) Residencias de ancianos.
- b) Centros de asistencia a minusválidos físicos y psíquicos, marginados sociales, etc.

4. Deportivo, que puede ser compatible con otros equipamientos, o exclusivo.

5. Sanitario, que comprende:

- a) Hospitalario.
- b) Centros de asistencia extrahospitalaria (consultorios, ambulatorios, centros de salud, ...).

6. Administrativo, que comprende centros y oficinas de las diversas administraciones.

7. Comercial, incluyendo mercados públicos y centros privados.

Artículo 4.4.3.- Protección de los usos de equipamiento (E y P)

1. Todos aquellos terrenos, edificios e instalaciones de titularidad pública o privada destinados a usos de equipamiento comunitario en el momento de la aprobación inicial de esta Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA no podrán ser destinados a otros usos que el equipamiento, aún cuando no apareciesen grafiados como tal en los planos por error u omisión. Se exceptúa de esta Norma el equipamiento comercial privado.



2. El suelo calificado como equipamiento comunitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la prevista en las Normas. El cambio de uso requerirá la modificación de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA y la calificación de otro suelo para el equipamiento desplazado.

Artículo 4.4.4.- Condiciones de la edificación (P)

1. Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos, tanto en Suelo Urbano como las que se califiquen en el Suelo Urbanizable tendrán con carácter general las siguientes edificabilidades netas de parcela.

Escolar: 1,00 m²/m²

Deportivo: 0,50 m²/m²

El resto: 1,00 m²/m²

2. En los edificios de uso y titularidad pública se admitirá con carácter general una altura de tres plantas, sin dar lugar en ningún caso a la aparición de medianerías en la tercera planta, las alturas libres interiores serán de 2,50-4,00m.

3. El sistema de ordenación, ocupación y demás condiciones de edificabilidad no fijadas en atención a su carácter singular será libre, sólo limitado por el cumplimiento de las condiciones higiénico sanitarias reguladas.

4. Cuando se trate de edificios singulares debido al uso público especial a que estén destinados su composición será libre, debiendo justificarse en todo caso su adecuación al entorno en un anejo de la memoria del proyecto correspondiente.

CAPITULO 5.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Artículo 4.5.1.- Definición (P)

El Sistema de Infraestructura de Servicios la componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, alcantarillado, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

El Sistema de Infraestructura de Servicios está constituido por las captaciones, conducciones, depósitos y redes para el abastecimiento de agua potable, las depuradoras, colectores y alcantarillado para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales, por los vertederos de

basura para la eliminación de residuos sólidos, y por las reservas para el establecimiento de nuevos servicios entre ellos los vertederos de lodos procedentes de las industrias del sector del mármol.

Dentro del Sistema de Infraestructura de Servicios se recogen además las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este Sistema. Como tales se señalan los siguientes: red de teléfonos, conducciones especiales y red de energía eléctrica que comprende las líneas de Alta y Baja Tensión, ya sean aéreas o subterráneas, las Subestaciones y los Centros de transformación, así como los centros de producción de energía.

Artículo 4.5.2.- Condiciones para la evacuación de lodos (P)

1. Habiéndose localizado dos barrancos para vertederos de lodos industriales procedentes del sector industrial del mármol, se determina la obligatoriedad de su utilización por las empresas que los produzcan para este fin.

2. Queda expresamente prohibido en la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA efectuar vertidos de lodos fuera de estos vertederos localizados en el *plano O.4. Sistemas Generales*.

TITULO V.- DESARROLLO DE LAS NNSS Y REGULACION DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

CAPITULO 1.- DESARROLLO GENERAL

Artículo 5.1.1.- Desarrollo General (E)

A la vista de la Problemática Urbanística someramente analizada, se considera idóneo el desarrollo del Planeamiento Urbanístico del Municipio mediante una adaptación parcial de las actuales Normas Subsidiarias a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tal y como se establece en el Decreto 11/2008 y en la disposición transitoria segunda de la LOUA. Con ello se adecuan las actuales determinaciones de la figura de Planeamiento general a las disposiciones de la LOUA.



Este documento tiene como objeto clasificar el suelo de todo el término municipal en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, según se refleja en los planos correspondientes, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y asimismo, fijar las normas de protección del suelo no urbanizable. Ello de acuerdo con los Art 10.1.A y 44, 45, 46 y 47 de la LOUA.

CAPITULO 2.- DESARROLLO Y REGULACIÓN EN EL SUELO URBANO

Artículo 5.2.1.- Grados de consolidación urbana (E)

1. El Suelo Urbano está constituido por los terrenos que por cumplir las condiciones que determina el art. 45 de la LOUA, han sido incluidos en esta clase y delimitados por esta Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

2. Según su grado actual de consolidación urbana, distinguimos en él:

- Suelo Urbano consolidado.
- Suelo Urbano no consolidado.

Artículo 5.2.2.- Suelo Urbano Consolidado (E)

El Suelo Urbano consolidado está formado por los terrenos urbanizados o que tengan la condición de solar, tal y como define el art. 45 de la LOUA. Estos terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística así como, en su caso, afectados al cumplimiento de los deberes enumerados en el art. 51 de la LOUA.

Artículo 5.2.3.- Suelo Urbano No Consolidado (E)

El Suelo Urbano No Consolidado constituye un suelo que careciendo de consolidación urbana y servicios urbanísticos suficientes, está en condiciones, por su proximidad o idoneidad a las partes consolidadas, de incorporarse al proceso urbano (Artículo 45 de la LOUA)

Este tipo de suelo se encuentra en su mayoría dividido en áreas de desarrollo denominadas Unidades de Ejecución, que permitan una distribución justa entre los propietarios de los beneficios y

cargas derivados del Planeamiento. En estas áreas, desarrollables por Unidades de Ejecución completas, no es posible edificar hasta la ejecución de la urbanización, mediante Proyectos de Urbanización y en su caso previa tramitación de un Plan Especial.

El suelo urbano no consolidado, que no se encuentra delimitado por Unidades de Ejecución, se someterá al régimen establecido en el artículo 55.2 de la LOUA.

En la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA estas áreas se encuentran en su mayoría señaladas con trazados de calles, espacios de cesión obligatoria y asignación de ordenanzas particulares de edificación a cada manzana, por lo que su desarrollo solo precisa la formalización documental de las cesiones correspondientes a favor del Ayuntamiento mediante compensación o reparcelación, y la tramitación de un Proyecto de Urbanización conforme a lo previsto en las Normas de Urbanización.

En el caso de las Unidades de Ejecución y bolsas de suelo urbano no consolidado, que no tengan aprobadas inicialmente su ordenación pormenorizada, serán de aplicación las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, así como la obligatoriedad de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, establecida en el artículo 10.1.A).b). de la LOUA.

Independientemente de lo anterior podrán redactarse Planes Especiales y Estudios de Detalle de iniciativa pública o privada en otras zonas del suelo urbano para los fines que la ley establece.

Ver Regulación más específica del Suelo Urbano en el Título VII.

Artículo 5.2.4.- Modificación del diseño de una Unidad de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado (E y P)

En caso de querer modificar el trazado u otras condiciones de aprovechamiento urbanístico de estas Unidades de Ejecución será preciso redactar un P.E.R.I. que la rediseñará con los siguientes criterios:

-La edificabilidad global a distribuir será la misma a la existente actualmente, derivada de aplicar a cada superficie edificable la edificabilidad de la ordenanza correspondiente.

-Los trazados de las calles principales no puede modificar la organización general del sector (entronques con colindantes).

-La localización de los espacios de cesión es fija.



-La redistribución de ordenanzas sólo puede hacerse con las que ya existen actualmente en la Unidad de Ejecución en cuestión. Una vez aprobado el P.E.R.I. el resto de la tramitación en su proceso es idéntica a las Unidades de Ejecución diseñadas.

En este caso, al modificar la ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, serán de aplicación en la nueva ordenación las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, así como la obligatoriedad de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, establecida en el artículo 10.1.A).b). de la LOUA.

Artículo 5.2.5.- Asignación de edificabilidad por manzanas dentro de una unidad de Ejecución (E y P)

En aplicación del Art. 15 de la LOUA, mediante un Estudio de Detalle, podrán redistribuirse la edificabilidad en las manzanas dentro de una unidad de Ejecución, con objeto de optimizar el aprovechamiento de la edificabilidad global de la unidad, y pudiendo ser diferente de la contenida en las correspondientes ordenanzas particulares de aplicación.

CAPITULO 3.- GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 5.3.1.- Desarrollo de los Proyectos de Urbanización (P)

1. Según el artículo nº 180 del Reglamento de Gestión punto 2, los Proyectos de Urbanización desde el punto de vista de su ejecución, son susceptibles de subdivisión en unidades funcionales que posibiliten su desarrollo fraccionado, entendiéndose como unidades funcionales aquellas partes del ámbito de la Unidad de Ejecución que puedan alcanzar un funcionamiento autónomo.

Así se puede entender una manzana completa, con todos sus servicios urbanísticos y conectados perfectamente a los existentes en el suelo urbano consolidado, comprendiendo en su caso canalizaciones, redes, etc., dimensiones para todo el ámbito, según las previsiones del proyecto de urbanización.

2. No obstante poder desarrollar los Proyectos de Urbanización fraccionadamente, su totalidad ha de ejecutarse, desde el momento de su aprobación definitiva en un plazo de 8 años.

Artículo 5.3.2.- Sistema de Actuación (E y P)

1. Para la gestión y ejecución de las Unidades de Ejecución, el sistema de actuación previsto con carácter general, de acuerdo con la preferencia general que le concede la LOUA es el sistema de compensación. No obstante ello, cuando resultase inoperante este sistema, o cuando razones de urgencia o necesidad así lo exijan, el Ayuntamiento podrá elegir los sistemas de cooperación o expropiación (art 108.1 de la LOUA).

2. En aplicación del artículo nº 157.2 y 3 del Reglamento de Gestión, los propietarios del suelo incluidos en cada Unidad de Ejecución, deberán constituirse en Junta de Compensación para aplicar el sistema, exceptuándose de este requisito en caso de existir un sólo propietario.

3. Una vez constituida la Junta de Compensación, según el artículo 161 y siguientes del Reglamento de Gestión, de acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, la Junta formulará un Proyecto de Compensación en aplicación de los artículos 172 y siguientes del Reglamento de Gestión que entre otras determinaciones describirá las fincas resultantes Y localizará los terrenos de cesión obligatorio y reservas que establece el Planeamiento.

La Junta de Compensación encargará el Proyecto de Urbanización. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, según el Planeamiento, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo (artículo nº 179 Reglamento de Gestión).

4. En todas las Unidades de Ejecución en caso de inaplicación del sistema de compensación previsto en la LOUA, con objeto de garantizar la adecuada oferta de suelo edificable para el desarrollo del núcleo de Cantoria, el Ayuntamiento podrá intervenir en la gestión y ejecución de las Unidades de Ejecución, mediante el sistema de cooperación descrito en los artículos nº 123 a 128 de la LOUA.

ANEXO EXPLICATIVO DE PROYECTO DE COMPENSACION Y JUNTA DECOMPENSACION

El proceso de tramitación y documentación que conlleva un Proyecto de Compensación y la Junta de Compensación, de acuerdo con lo señalado al respecto en la LOUA y en el Reglamento de Gestión, se resume en el Anexo que sigue.



Contenido de un Proyecto de Compensación.

1. Junta de Compensación: formada por los propietarios del polígono. Véase estatutos de Junta de Compensación.
2. Delimitación de Polígono: en el plan que se ejecute.
3. Contenido del proyecto de compensación:
 - Relación de los propietarios afectados con expresión de la finca de cada uno y su superficie.
 - Descripción de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento de cada una de ellas.
 - Fincas adjudicadas al Ayuntamiento como titular del aprovechamiento. Los documentos así señalados son los únicos que son precisos en el caso en que el proyecto de compensación afecte a un único propietario.
 - Fincas de cesión obligatoria para viales, sistemas locales, etc. Los documentos así señalados son los únicos que son precisos en el caso en que el proyecto de compensación afecte a un único propietario.
 - Fincas que la Junta destina a su enajenación para sufragar los gastos de urbanización, en su caso.
 - Compensaciones en metálico, en su caso.

Estatutos Junta de Compensación.

Bases de actuación de la Junta de Compensación. Contenido:

1. Propietarios que forman parte del polígono y aquellos que se integran en al Junta.
2. Estatutos de la Junta de Compensación.
3. Superficie del polígono, con expresión de las superficies correspondientes a cada propietario y asignación a cada uno de unidades de valor.
4. Actuaciones a realizar por la Junta (Expropiaciones de los propietarios no integrados, cesiones, pago de los costes, derribos, indemnizaciones, obras de urbanización, proyectos técnicos), compensación entre propietarios.
5. Forma de realización de las obras (gestión directa de la Junta, por administración, etc.).
6. Provisión de fondos a la caja de la Junta de Compensación para actuar.

7. Posibilidad de reconversión de la Junta de Compensación en Entidad de Conservación.

Estatutos de la Junta de Compensación. Contenido mínimo:

1. Denominación.
2. Naturaleza: Entidad urbanística colaboradora de carácter jurídico administrativo. Asociados a la Junta: los propietarios del polígono, empresas urbanizadoras.

Personalidad jurídica derivada de su inscripción en el Registro Especial de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la DGU.

Domicilio social de la Junta de Compensación.

3. Objeto social de la Junta de Compensación: Elaborar el proyecto de compensación, ejecutar las obras de urbanización, posibilidad de establecer obligatoriedad en la edificación, etc.

4. Organismo de tutela al que se acoge la Junta: Ayuntamiento, Comisión Provincial de Urbanismo, Dirección General de Urbanismo, otras.

5. Ámbito de actuación: el de la Unidad de Ejecución.

6. Duración: Indefinida, hasta el cumplimiento de los fines de la Junta.

7. Derechos y deberes de los asociados.

8. Organismos de gobierno de la Junta: Asamblea General, Junta de Delegados, Presidente, Secretario, Formas de elección, régimen de sesiones, formas de convocatoria, competencia de cada órgano, Quorums.

Computo de votos en los organismos de gobierno, a partir de las cuotas de participación fijadas según la superficie o unidades de cada propietario.

9. Régimen económico: Medios económicos, formas de disposición de las aportaciones de los asociados..

10. Ante que Organismos cabe los recursos contra las actuaciones de la Junta.

11. Libros de la Junta de compensación: de asociados, de apoderamientos, de actas. de contabilidad.

12. Previsiones para la disolución y liquidación de la Junta.



CAPITULO 4.- DESARROLLO EN EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 5.4.1.- Desarrollo (E)

1. El Suelo Urbanizable está constituido por aquél cuya urbanización se prevé en el período de vigencia de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, constituyendo grandes áreas de desarrollo en terrenos de nueva implantación.

2. Su desarrollo urbanístico se hará por sectores completos mediante la formulación de Planes Parciales de Ordenación, en cada uno de los sectores delimitados, y posteriores Proyectos de Urbanización, garantizándose el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la LOUA y los Reglamentos Estatales.

Artículo 5.4.2.- Sistema de actuación (E)

Para la gestión y ejecución de los Sectores en que se encuentra dividido el Suelo Urbanizable, el sistema de actuación previsto con carácter general es el sistema de compensación. No obstante ello, cuando resultase inoperante este sistema, o cuando razones de urgencia o necesidad así lo exijan, el Ayuntamiento podrá elegir los sistemas de cooperación o expropiación (art 108.1 de la LOUA).

Ver Regulación más pormenorizada del Suelo Urbanizable en el Título VIII.

CAPITULO 5.- DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 5.5.1.- Desarrollo (E)

1. El Suelo No Urbanizable está constituido por los terrenos que la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA incluyen en esta clase, por no considerarse adecuados para el desarrollo urbano, o por no ser necesarios para el mismo dentro del período de vigencia de las Normas.

2. La edificación en el mismo se limita a los casos contemplados y regulados bajo la normativa definida al respecto, de acuerdo con el artº 52 de la LOUA, y regulada en el Título X.

3. Además en los casos que así concorra por la delimitación efectuada, habrán de cumplirse las normativas de los espacios protegidos en el Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Almería, y. de las zonas incluidas en el Catálogo de Yacimientos Arqueológico de de la provincia de Almería.

Ver Regulación más pormenorizada del Suelo No Urbanizable en el Título IX.

TITULO VI.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION, USO, URBANIZACION. Y CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y LOS TERRENOS

CAPITULO 1.- GENERALIDADES

Artículo 6.1.1.- Aplicación, ámbito y excepciones (E)

1. Estas Normas Generales, al igual que las restantes prescripciones de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, serán de obligada aplicación y observancia en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificadorio igual al seguido para su aprobación.

2. Prevalecerán sobre estas Normas Generales, las Normas Particulares de cada zona, Polígono o Unidad de Ejecución.

3. Las Ordenanzas Particulares de aquellas figuras de Planeamiento que se redacten desarrollando o complementando la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, se atenderán a las especificaciones de estas Normas Generales.

CAPITULO 2.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 6.2.1.- Sistemas de Ordenación (E y P)

1. Constituye un sistema de ordenación el conjunto de normas o parámetros de ordenación y edificación, interrelacionados de tal forma que regulan con carácter cada una de las diferentes opciones morfológicas y tipológicas que esta Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA asignan a las diferentes zonas.

La definición de cada sistema viene expresada en cada ordenanza particular.



Artículo 6.2.2.- Solares (E)

1. Tendrán la consideración de solares las parcelas de suelo incluidas en la delimitación de suelo urbano y aptas para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén emplazadas con frente a una vía pública, que tengan un acceso rodado con la calzada pavimentada y encintado de aceras, y dispongan, como mínimo, de abastecimiento de agua potable, conexión a la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c) Que cumplan con las especificaciones de los artículos nº 39 y 40 del Reglamento de Gestión.

2. No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aún teniendo los anteriores requisitos, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento posterior, Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, porque así lo determine la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

Artículo 6.2.3.- Alineaciones (P)

1. En la documentación de estas Normas y en la de los Planes que las complementan se señalan, con carácter general, las alineaciones oficiales exteriores o de calle que fijan el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En algunos casos, según se señala en las Ordenanzas particulares de cada zona, existirán otras alineaciones de fachada, cuando se exige un retranqueo obligatorio a la calle.

2. La fachada se construirá en el plano de la alineación oficial a excepción de las ordenanzas M.H.R., Uap, y con excepciones en I, en las que regirá lo señalado en las Ordenanzas particulares. En otro caso sólo se admitirán retranqueos a la vía pública si estos se estableciesen a través de Estudio de Detalle, y con carácter obligatorio para manzanas completas o tramos completos de fachada de las mismas.

3. Para el suelo urbano consolidado, estas Normas señalan las modificaciones introducidas en el viario existente. En el resto de los casos las alineaciones de fachada mantendrán la estructura actual, salvo excepción acordada por el Ayuntamiento a través de Estudio de Detalle.

4. Los planos señalan en algunas zonas alineaciones interiores de manzana. Esta línea señala el espacio no edificable interior de la parcela o manzana y es el límite a partir del cual se puede levantar la edificación.

5. Los pasajes marcados en los planos tienen consideración de espacio público en planta baja debiendo tener una altura libre menor de 3,00 m. Bajo los mismos no se admite la construcción de sótanos, ni que discurran instalaciones privadas de la edificación.

Artículo 6.2.4.- Rasantes (P)

Rasante oficial será la determinada en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA o en las figuras de planeamiento que las desarrollen, o en su defecto la marcada por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 6.2.5.- Edificabilidad (E)

1. El coeficiente que determina el aprovechamiento urbanístico de una determinada zona del suelo urbano es el que denominamos edificabilidad.

Esta viene fijada en metros cuadrados de superficie construida de edificación a que se tiene derecho, por cada metro cuadrado de suelo bruto de parcela. Así el número de aquellos que se pueden construir, computados con los criterios establecidos en el artículo siguiente, resultará de multiplicar la superficie de parcela por la edificabilidad de la zona a que pertenezca y cuya zonificación se recoge en los Planos de ordenación.

2. Conviene precisar que en caso de trazado de una calle por parte de una propiedad privada, esta parte no edificable y que pasa a dominio público, tiene su edificabilidad que es acumulable en la parte edificable de la propiedad. En estos casos habrá de acreditarse documentalmente la superficie de propiedad. Esta acumulación tendrá como límite el que fija la altura máxima y ocupación que admite la parte de suelo edificable.

Artículo 6.2.6.- Superficie construida o edificable (E y P)

Se define como superficie construida o edificable la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta sobre rasante.

A efectos del cumplimiento de los parámetros de edificabilidad establecidos en las ordenanzas de estas Normas y de las que se redactarán en los Planos Parciales y Planes Especiales Complementarios se establecen los siguientes criterios para el cómputo de superficie edificada:

1º.- En los patios cubiertos y cerrados (patios de luces) sólo se computará la superficie realmente utilizable en cada planta.

2º.- Las superficies de los cuerpos volados abiertos (balcones) computarán un 50%, si están cubiertos.

3º.- Cuando existiesen patios de manzana de uso público no computarán los pasadizos de acceso a los mismos.

Artículo 6.2.7.- Altura máxima (P)

1. La altura máxima autorizada se contabilizará por el número de plantas (incluida la baja) y excluidos los sótanos y áticos, no pudiendo sobrepasar la altura en metros contabilizada como se indica en el artículo 6.2.9.

2. A los efectos de computo de altura se define la planta baja como aquella cuyo pavimento está situado entre 1,40 m por encima de la rasante de calle (o de fachada en caso de edificación abierta), ó 1,40 por debajo de la misma.

3. En parcelas que den fachada a dos viales con diferente cota, la cota de planta baja se referirá a cada frente como si se tratara de diferentes parcelas, cuya profundidad fuera la mitad de parcela.

4. La altura exterior máxima de planta baja medida desde la acera (o desde el terreno, según el sistema de ordenación) hasta la cara inferior del forjado de techo, será de 4,50 m, salvo usos industriales o públicos y colectivos, cuyas necesidades obliguen a mayores alturas contabilizadas según artículo 6.2.9.

Artículo 6.2.8.- Altura mínima (P)

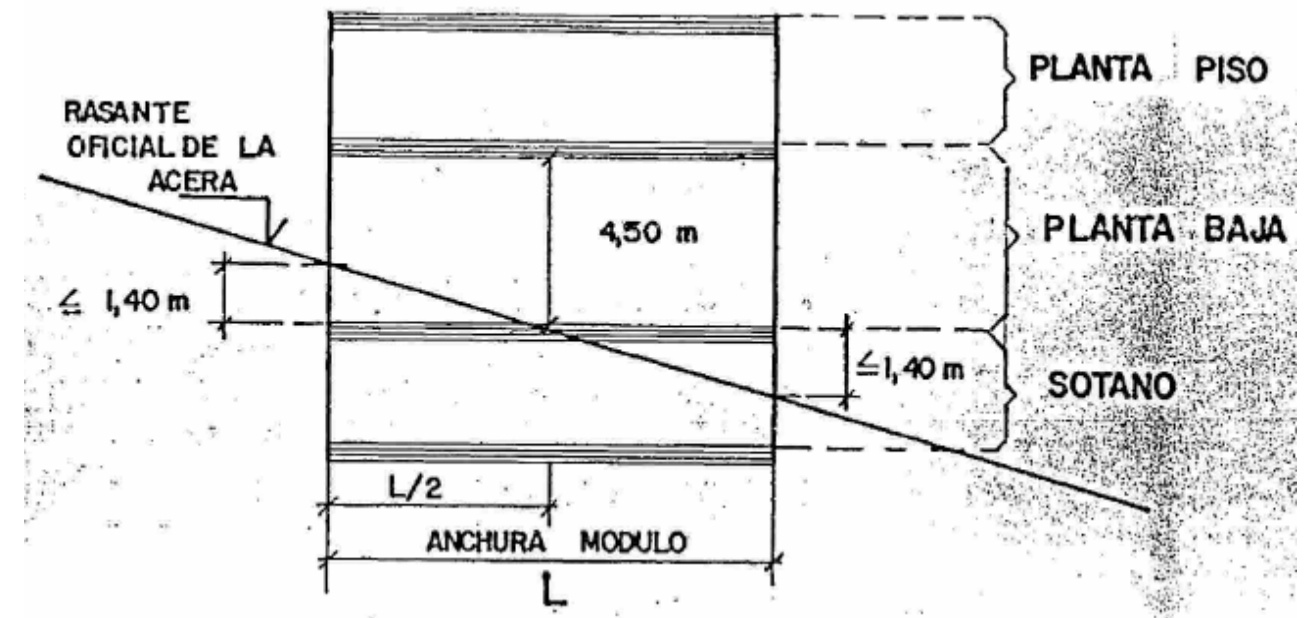
La altura mínima se establece en una planta. Salvo los casos en que teniendo edificio o edificios colindantes con medianeras vistas, será aquella que deje vista en éste o éstos una medianería inferior o igual a una planta por encima de su altura, teniendo en todo caso como límite la altura máxima.

Artículo 6.2.9. Medición de altura y número de plantas (P)

1. La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de calle (o de fachada en ordenación con edificación abierta) y desde la rasante de acera o espacio interior en edificación abierta, hasta el plano superior del forjado de techo de la última planta.

2. En caso de calles en pendiente se dividirá la fachada en módulos de anchura variable, debiendo cumplir la definición de planta baja establecida en 6.2.7.2, midiéndose la altura en el punto medio del módulo escalonado; como excepción y en calles de pendiente superior al 14 %, se admitirá un ancho máximo de módulo de 10 metros.

El número de plantas se contabilizará en cada tramo, incluyendo la planta baja, y excluyendo el ático si existiera.



3. En caso de parcela con frente a una plaza la limitación de altura en razón del ancho de calle, vendrá fijada por la calle más ancha que desemboque en la plaza, y nunca por el ancho de la plaza.

Artículo 6.2.10.- Profundidad de la altura máxima y del número máximo de plantas (P)

1. La altura máxima, y número de plantas máximo, regirá para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana para esa alineación.

2. En solares en esquina, la profundidad máxima medida sobre la alineación oficial exterior, en que se conserva la altura máxima de una edificación, será igual o menor del doble del ancho de la calle menor, no superando el fondo máximo edificable.

3. En solares en esquina, con el fin de suprimir paredes medianeras surgidas como consecuencia de diferencia de altura con las fincas colindantes, el cuerpo de edificación que sobrepase el perfil máximo posible del solar colindante (altura máxima, más ático, a lo largo del fondo edificable), se retranqueará, a partir de la primera o primeras plantas (si existe escalonamiento) que sobrepasen dicho perfil 3 m de su linde, para permitir abrir huecos sobre su propio solar, tratándose como fachada exterior el paramento resultante.



Artículo 6.2.11.- Alturas interiores de plantas (P)

Se fijan entre los siguientes límites, considerando las alturas medidas entre suelo y suelo, o entre techo y techo.

Uso	Plantas Bajas	Plantas Altas
Vivienda	2,80-3,50 m	2,80-3,50 m
Otros Usos	3,30-4,50 m	2,80-3,50 m

Se exceptúan de estas limitaciones la Ordenanza CA de Casco Antiguo que se regula de una manera específica, y los casos especiales establecidos en la Ordenanza I de Edificación Industrial y Almacenaje.

Artículo 6.2.12.- Ocupación (P)

Es la relación de la superficie de parcela ocupada por la proyección en planta del perímetro de la edificación (incluyendo terrazas y vuelos) dentro del espacio de dominio privado y la superficie total de la parcela. En ningún caso podrá sobrepasarse los parámetros establecidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

Artículo 6.2.13.- Vuelos (P)

Salvo en los casos de regulación específica en ordenanzas particulares de cada zona, se permiten vuelos abiertos o cerrados (cuya superficie contabilizará a los efectos de edificabilidad máxima) con las siguientes limitaciones:

- En cada planta, con la excepción de la baja, el vuelo tendrá como máximo una longitud equivalente al 50% del total de la fachada.
- El fondo del vuelo será de 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1,00 m.
- Los vuelos se separaran de las medianeras de propiedades colindantes, una distancia igual a su profundidad.
- Las marquesinas de planta baja cumplirán las mismas condiciones que los vuelos del resto de las plantas, y se ejecutarán con materiales ligeros.

Artículo 6.2.14.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (P)

Independientemente de los áticos (en los casos en que se autorizan en cada ordenanza particular) se admiten las siguientes:

- La vertiente del tejado, cuya inclinación máxima será de 30º, desde el borde del alero situado en la altura del último forjado.
- Los antepechos o remates ornamentales de protección Y coronación de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen la altura de 1,20 m.
- Las chimeneas de ventilación u otras instalaciones.
- Los paneles de captación de energía solar que deberán integrarse al máximo con el diseño del edificio.
- Remates de cajas de escalera, cuadro de instalaciones, depósitos u otros, con altura 3,30 m y situados retranqueados del o de los planos de fachada/s un mínimo de 3,00 m.

Artículo 6.2.15.- Áticos (P)

- Se admitirán salvo prohibición expresa de las ordenanzas particulares.
- Planta de ático es aquella que se sitúa por encima de la última planta, encontrándose su plano de fachada retranqueado 3,00 m respecto de la del edificio, o de las del edificio si tiene más de una.
- En el caso de que se construya planta de ático, deberán quedar englobados en ella, los volúmenes correspondientes a cajas de escaleras, cuartos de instalaciones, depósitos, u otros que pudieran existir, no admitiéndose ninguna construcción sobre la altura de esta planta ático.
- En el espacio de retranqueo del ático no se permite que aparezca la estructura del edificio ni elementos decorativos macizos. Sólo se permiten elementos ligeros tipo pérgola, de carácter desmontable, y con eventuales toldos como máxima cubrición.

Artículo 6.2.16.- Medianería (P)

Se prohíbe la creación de medianerías de nuevas construcciones que no puedan ser tapadas al edificar, con sus respectivas ordenanzas, en los solares colindantes, con el criterio de que al menos se tapen todas sus plantas, menos la última que es la única que podría quedar vista.

Artículo 6.2.17.- Entreplantas en planta baja (P)

Se admitirá su construcción que no computará a efectos de número de plantas, ni edificabilidad autorizadas, siempre que cumpla las siguientes condiciones.

- Que forme parte integrante del local en que se sitúa y no disponga de acceso independiente.



b) Que el frente de forjado intermedio se sitúe a un mínimo de 3,00 m de la fachada o fachadas del edificio, y su superficie de planta no supere el 50% de la superficie total del local a que pertenece.

c) Que su altura libre mínima resultante, tanto en el local como en la entreplanta no sea inferior a 2,50 m para usos públicos o vivideros.

Artículo 6.2.18.- Adaptación Topográfica (P)

1. Cuando la parcela sobre la que se pretende edificar presente pendientes importantes, la edificación se adaptará en lo posible al terreno existente. Los proyectos presentarán documentación completa sobre el movimiento de tierras previsto.

2. En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se habrá de disponer de forma que cumpla las condiciones siguientes:

a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrían situar a más de 1,50 m por encima o por debajo de la cota natural del lindero.

b) Los muros de nivelación y contención de tierras inferiores de la parcela no podrían pasar, en la parte vista, de una altura de 2,00 m.

c) Se evitaren terraplenes vistos. Sólo se tolerarán cuando tengan una altura no superior a 1,50 m, justificando en todo caso su necesidad y la adaptación al entorno de la solución adoptada, si fuese necesario con vegetación adecuada.

Artículo 6.2.19.- Protección del equipamiento comunitario y arbolado (P)

1. Se incluyen en este uso al que corresponde a los espacios libres y zonas verdes deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, asistenciales, sanitarios, de espectáculos, religiosos y culturales, sean de propiedad privada o de la Administración.

2. Todo solar o inmueble que contuviese cualquiera de los usos públicos anteriores, lo conservará con el mismo carácter público actual, aunque transformase su construcción, consintiéndose un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que tenga reconocido.

3. El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, siendo obligatoria la sustitución por otro ejemplar de la misma especie, si por causas absolutamente necesarias fuere imprescindible la destrucción de algún elemento.

CAPITULO 3.- NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 6.3.1.- Condiciones de Uso (E)

1. Con arreglo a las determinaciones especificadas en la LOUA, la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA establecen para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

a) en Suelo Urbano la regulación del uso pormenorizado.

b) en Suelo Urbanizable los usos globales de cada sector, y en su caso los usos incompatibles.

c) en Suelo No Urbanizable los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

2. Mediante Planes Especiales en Suelo Urbano se podrán regular usos más restrictivos que los recogidos en las Ordenanzas de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, podrán admitir usos no contemplados por la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, siempre que sean compatibles con los determinados por éstas.

Artículo 6.3.2.- Categorías de uso (E y P)

Se consideran los siguientes:

1. Usos Globales

Corresponden a los usos fundamentales recogidos en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA. Se asignan a los distintos sectores de Suelo urbanizable.

Los usos globales son: Residencial, Industrial y Terciario

2. Otros Usos:

Dotacional y de Comunicaciones.

3. Usos Pormenorizados

Son los que la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA asigna al Suelo Urbano, a través de su determinación en las ordenanzas.

Artículo 6.3.3.- Implantación de usos (E)

En función de ello se consideran:



1. Uso dominante.

Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso compatible.

Es aquél que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud, en coexistencia con el uso dominante, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que le son propios. La compatibilidad de un uso respecto al dominante no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda y ha de ser simultánea.

4. Uso prohibido

Es aquel que impide la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, o Planes Parciales o Especiales que se redacten, o no es permitido, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

Artículo 6.3.4.- Uso Global Residencial (P)

1. Corresponde al alojamiento de personas. Abarca los siguientes usos:

a) Uso de vivienda, que comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda bifamiliar
- Vivienda plurifamiliar

b) Uso de alojamiento, que comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Residencia comunitaria
- Alojamientos hoteleros

2. Este uso global residencial admite compatibilidad con el resto de usos, en los términos en ellos señalados, excepto con el Industrial de 3ª Categoría.

Artículo 6.3.5.- Uso Global Terciario (P)

1. Abarca los siguientes usos:

a) Uso comercial, que comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Mercado de abastos.

- Edificios exclusivos de uso comercial.

- Locales comerciales en planta baja, con tolerancia en sótano y primera.

- Locales comerciales en pasajes.

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos independientes.

b) Uso de Oficinas, que comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Edificios de uso exclusivo de oficinas.

- Locales de oficinas en planta baja, con tolerancia en sótano y primera.

- Locales de oficinas compatibles con vivienda u otros usos en el mismo edificio.

2. En el suelo Urbanizable será compatible con el residencial y el industrial, en base a las ordenanzas del Plan Parcial correspondiente.

Artículo 6.3.6.- Uso Global Industrial (P)

1. Corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, sin servicio de venta directa al público (exceptuando los almacenes anejos a comercios y oficinas).

2. Se consideran las siguientes categorías o usos pormenorizados:

- 1ª categoría: Industrias compatibles con viviendas. Estas actividades compatibles con el uso de vivienda serían las siguientes:

- Talleres, almacenes, actividades de servicios y pequeños talleres.

- Nivel máximo de ruidos: 55 dbA

- 2ª Categoría: Industrias compatibles con zonificación residencial. Estas actividades son admisibles en áreas urbanas con dominio residencial, y en edificios exclusivos para este uso, y serían las siguientes:

-Talleres de Carpintería, chapa y pintura, marmolistas, elementos de construcción, etc.

-Nivel máximo de ruidos: 70 dbA

- 3ª Categoría: Resto de Industrias por encima de los conceptos y límites anteriores, y que son incompatibles con zonificación residencial. Son Industrias que requieren zonificación industrial



exclusiva. Se regula una excepción a este respecto para el suelo urbano en la Ordenanza I de Edificación Industrial o Almacenaje, que las admite exclusivamente en reforma o ampliación de las industrias existentes sobre manzanas de suelo urbano con ordenanza en toda ella Industrial o Almacenaje.

Artículo 6.3.7.- Uso Dotacional o de Equipamiento (P)

Es aquél que corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Uso de Equipamientos, según los contemplados en el sistema de Equipamiento comunitario dentro de la Normativa de Sistemas de esta Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.
- Uso de Espacios Libres, según los contemplados en el Sistema de Espacios Libres de la Normativa de Sistemas de esta Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.
- Uso de Infraestructuras y Servicios, según los contemplados en el Sistema de Infraestructuras y Servicios de la Normativa de Sistemas de esta Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

Artículo 6.3.8.- Uso de Comunicaciones (P)

Es aquél que corresponde a suelos, locales e instalaciones, destinados al transporte de personas y mercancías. Está formado por los siguientes elementos:

- a) Sistema Viario (General y Local).
- b) Sistema General Ferroviario.

Este uso global será compatible con las actividades e instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento y servicios, incluido el de Aparcamiento y Estaciones de Servicio.

Artículo 6.3.9.- Uso de Aparcamientos (P)

1. Consta de los siguientes usos pormenorizados:

- a) Aparcamiento: es el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
- b) Garaje: son los espacios cubiertos situados en el suelo, subsuelo o edificaciones, así como las instalaciones mecánicas ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

2. La altura libre mínima de las plantas de garaje, cualquiera que sea su localización (sótano, baja o plantas altas), será de 2,20 m medidos desde el suelo terminado al techo incluyendo las instalaciones o descuelgue de estructuras.

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 6.4.1.- Prescripciones que afectan a las obras de urbanización (P)

1. Las obras de urbanización que se lleven a cabo en el desarrollo de estas Normas estarán incluidas en Proyectos de Urbanización, Proyectos ordinarios de obras de Urbanización o anejos a los Proyectos de Edificación.
2. Los Proyectos de Urbanización se formularán ateniéndose a lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.
3. En todos los casos, las obras de urbanización deberán cumplir todas las prescripciones oficiales que les afecten, y en particular las siguientes:
 - Normas UNE de cumplimiento obligatorio en el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
 - Ley de Ordenación y Defensa de la Industria Nacional.
 - Normas de abastecimiento y Saneamiento de la Dirección General de Obras Hidráulicas.
 - Instrucción para el proyecto y ejecución de obras de hormigón en masa o armado.
 - Instrucción para la fabricación y suministro de hormigón preparado.
 - Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, del Ministerio de Obras Públicas.
 - Instrucción para la Recepción de Cementos (RC-03).
 - Disposiciones referentes a Seguridad e Higiene en el Trabajo.
 - Instrucción y Reglamento para instalación y Funcionamiento de Centrales, Líneas y Estaciones Transformadoras (O.M. 23.2.1949), Ministerio de Industria.
 - Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión. Decreto Ministerio de Industria 3151/1968.
 - Normas para la instalación de subestaciones y Centros de transformación (O.M. 11.3.1971). Ministerio de Industria.



- Reglamento de verificaciones eléctricas y regularidad en el suministro de energía (Decreto 12.3.1954). Ministerio de Industria.

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, B.O.E 224 de fecha 18 de Septiembre de 2002), e Instrucción Técnica Complementaria para Baja Tensión (ITC-BT-19). Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de carreteras y Puentes. Edición Oficial del Ministerio de Obras Públicas.

- Normativa Técnica que establezca en su día el Ayuntamiento de Cantoria para Elementos de Urbanización.

4. Todas las redes generales de infraestructura deberán discurrir por espacios públicos.

Artículo 6.4.2.- Condiciones de diseño (P)

Los trazados de las calles se encuentran fijados en el plano de alineaciones, debiendo diseñarse siguiendo los siguientes criterios:

1. Las calzadas deben tener ancho de 3,5 m en calles de un sólo sentido, y de 6,5 m en las de doble sentido.

2. Las bandas de aparcamientos en línea tendrán un ancho mínimo de 2,00 m.

3. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m en calles de ancho \leq 8,00 m salvo las calles existentes en la actualidad con anchos diferentes, en las que se respetará lo existente salvo indicaciones en contrario del Ayuntamiento.

En suelo Industrial el ancho de las aceras será como mínimo 1,00 m en calles de ancho \leq 12,00 m.

En calles de 12,00 m, en adelante las aceras serán de 1,25 m como mínimo.

4. Las calles de ancho mayor o igual a 12 m contarán con doble línea de arbolado, con separaciones no superiores a 15 m.

En suelo Industrial en calles de ancho mayor o igual a 12 m contarán con doble línea de arbolado dispuesto al tresbolillo, con separaciones no superiores a 25 m.

5. Deberá tenerse en cuenta los ejes de calzada y sentidos de circulación de calles existentes a las que se entronca, para que no existan discontinuidades de trazados.

Artículo 6.4.3.- Condiciones relativas a las pavimentaciones (P)

Las calzadas y aceras se construirán preferentemente en las siguientes etapas:

1) La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar construido el pavimento por la subbase, la base definitiva y una capa de rodadura provisional. Se ejecutarán también los bordillos y la capa de asiento de las aceras, así como todas las acometidas particulares a las redes de la edificación prevista, que quedarán situadas en las aceras.

2) En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva de la calzada, que se instalará sobre el pavimento de la primera etapa siempre que no se aprecien deterioros de importancia.

También se ejecutarán las aceras, con baldosas de tipo aprobado por el Ayuntamiento de Cantoria y bordillos de hormigón.

En suelo Industrial las aceras podrán pavimentarse con solera de hormigón sobre zahorra compactada.

Artículo 6.4.4.- Condiciones relativas al abastecimiento (P)

1. Cuando el agua no proceda de la red municipal se indicará su procedencia, debiendo justificarse su disponibilidad y calidad mediante los correspondientes aforos y análisis oficiales.

2. En todas las parcelas deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento debiendo disponerse, si fuese necesario, los medios adecuados para asegurar el abastecimiento de los puntos de consumo más elevados.

3. Para el dimensionamiento de la red se tendrá en cuenta la demanda potencial en las zonas circundantes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente, según plano de calificación de suelo.

4. El diámetro mínimo de la red de abastecimiento se establece en 60 mm.

Artículo 6.4.5.- Condiciones relativas al saneamiento (P)

1. Cuando el saneamiento no conecte en la red municipal, se justificará debidamente el método de depuración empleado y la solución de vertido. Cuando las instalaciones hayan de pasar a propiedad municipal, no se admitirá la utilización de métodos de costoso mantenimiento ni aquellos que consumen energía. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir que se constituya una Entidad de Conservación para el mantenimiento de los servicios.

2. Los colectores se dimensionarán para los caudales que puedan producirse aguas arriba, para las previsiones hechas en estas NN.SS. en materia número de viviendas a construir según plano de calificación de suelo.



3. El diámetro mínimo será de 25 cm, con registro de pozos en cada cambio de dirección o cada 50 m, con tapa de fundición tipo Ayuntamiento de Cantoria.

Artículo 6.4.6.- Condiciones relativas al suministro de energía eléctrica (P)

Debería hacerse conforme a las previsiones o indicaciones de la Compañía Suministradora, en cuanto a zanjas, arquetas o pasillos transformadores.

Toda la instalación se hará enterrada y registrable.

Artículo 6.4.7.- Condiciones relativas al alumbrado público (P)

Debería hacerse conectada la red a la municipal según las normas que ésta fija, y garantizándose un nivel y uniformidad luminosa que fije el Ayuntamiento, si bien a falta de éste se fije en los siguientes criterios de diseño:

- Conductores enterrados en canalización.
- Farolas con báscula de acero galvanizado y luminaria antivandálica, con toma de tierra.
- Los niveles medios de iluminaria y uniformidad serán 15 Lux, y mayor o igual a 0,3, respectivamente.

Artículo 6.4.8.- Pliego de Condiciones de Elementos de Urbanización del Ayuntamiento de Cantoria (P)

Finalmente dado que el mantenimiento de estos servicios una vez efectuados pasa a ser municipal, habrán de ceñirse al Pliego de Condiciones de Elementos de Urbanización que habrá de redactarse por el Ayuntamiento como desarrollo de esta Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, ya que los criterios señalados en este capítulo son muy someros y provisionales hasta disponer del citado Pliego.

CAPITULO 5.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y LOS TERRENOS

Artículo 6.5.1.- Construcciones (E y P)

Salvo en lo regulado en el presente Capítulo y en las Ordenanzas particulares de la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, todas las construcciones deberán cumplir las condiciones mínimas que se determinan en la Orden Ministerial de fecha 29 Febrero 1944 (BOE de 1 de Marzo).

Artículo 6.5.2.- Condiciones de Patios (P)

A) Definición

Patio es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proveer iluminación y ventilación.

B) Dimensiones de patios cerrados

1.- En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

a) En los patios interiores a los que den dormitorios y locales vivideros en usos distintos al de vivienda, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/12$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3 m y de 9 m^2 para la superficie, salvo el caso de viviendas unifamiliares en que los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro y 8 m^2 para la superficie.

b) En patios interiores a los que den cocinas u otras dependencias y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

2.- A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computaran como plantas las construcciones permitidas por encima de la última planta de viviendas, oficinas o locales.

3.- La Altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación maciza más alta, de las que limitan el patio.



4.- En el caso que el suelo de los patios y su uso sea propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes, se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres, al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y limpieza por la Comunidad.

5.- Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

6.- Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

C) Dimensiones de los patios abiertos a fachada.

Se podrán dejar patios abiertos a fachada exceptuando la planta baja, que habrá de mantener la alineación señalada, en aquellos casos no prohibidos por las Ordenanzas particulares, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a) Estará separado de las esquinas un mínimo igual al ancho de la calle, y 6 m de los muros medianeros, garantizando siempre la ocultación de medianerías vistas.

b) La profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no será superior a 2/3 del ancho del frente o boca, el cual tendrá 0,30 H con un mínimo de 3 m.

c) Todo paramento de patio abierto es fachada del edificio, y como tal deberá ser tratado.

d) En el caso de viviendas de uso unifamiliar, las dimensiones de fondo y boca de los patios abiertos serán libres, siempre y cuando no generen paños medianeros.

Artículo 6.5.3.- Escaleras (P)

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

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro cuando no existan huecos de locales sobre él.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m, salvo en vivienda unifamiliar.

2. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de

escaleras y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 m, y una superficie mínima de 0,70 m².

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de al menos 0,50 m².

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

4. La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a 19 cm, y el ancho de huella mayor o igual a 27 cm, medido a 40 cm del límite de cualquier pasamanos.

Artículo 6.5.4.- Supresión de barreras arquitectónicas (P)

1. Todos los locales de uso público (supermercados, garajes, comercios, etc.) tendrán previstos en sus elementos de uso común (accesos, servicios, etc.) las medidas suficientes que garanticen la accesibilidad a los minusválidos físicos y sensoriales y a los carritos de mano, además de los medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.

2. Todos los edificios que tengan diferencias de cota entre el acceso a escaleras o ascensores y la entrada al inmueble, deberán disponer de accesos comunes con rampas, de pendientes y dimensiones adecuadas para el acceso de carritos o sillas de ruedas, así como también en el sistema viario peatonal, donde se rehundirán los bordillos para establecer itinerarios no discontinuos.

Quedan excluidas de lo anterior, las viviendas unifamiliares.

Artículo 6.5.5.- Protección contra incendios (E y P)

1. Salvo lo estipulado en este Artículo, se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-96 (Norma Básica de Edificación de Condiciones de Protección contra Incendios).

2. Cualquier edificio que tenga más de cuatro plantas o 14 m, de altura sobre rasante, dispondrá obligatoriamente una columna seca de 70 mm, de diámetro.

3. En edificios que tengan más de nueve plantas o 28 m, sobre rasante, deberá existir algún medio de evacuación complementario al exigido en la NBE (manga de evacuación, escalera exterior, etc.).



4. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 6.5.6.- Protección contra el rayo (P)

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.

Artículo 6.5.7.- Balaustres, antepechos y barandillas (P)

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 cm, para evitar el paso de un niño, ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados.

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

Artículo 6.5.8.- Condiciones constructivas de aislamiento (P)

Las nuevas construcciones en materia de aislamiento térmico y acústico, cumplirán lo prescrito en las respectivas .normativas vigentes.

Artículo 6.5.9.- Terrenos (P)

Los solares situados dentro de zonas consolidadas por edificación, deberán estar vallados y protegidos en su acceso por personas, así como mantenerlos en condiciones de limpieza y salubridad higiénicas.

TITULO VII.- SUELO URBANO: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

CAPITULO 1.- ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO

Artículo 7.1.1.- Sistema de Ordenación (P)

Se establece como sistema de ordenación el de alineación a vial, con el plano de fachada coincidiendo con el de alineación oficial señalada en los planos, incluida la planta baja.

No se admitirá ningún tipo de retranqueo en la fachada, debiendo formar toda ésta un solo plano.

Se exceptúan de este sistema de ordenación aquellas parcelas que actualmente cuentan con otro tipo de ordenación (retranqueadas, aisladas, etc.) en las que indistintamente se permite: mantener su ordenación actual o adaptarse a la prevista de alineación a vial.

Artículo 7.1.2.- Parcelación (P)

No se fija límite de superficie para las parcelas existentes. Cualquiera de ellas existente dentro de la zona con anterioridad a la aprobación de la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, es edificable.

A los efectos de agrupación de parcelas existentes, o resultantes como consecuencia de la demolición de edificaciones, se limita el número máximo de éstas en 3, no pudiendo superar la parcela resultante la superficie de 300 m², y debiéndose mantener en todo caso en la fachada de la nueva edificación, la fragmentación original, con objeto de mantener los ritmos compositivos de los planos de fachada de las calles, característicos del casco antiguo de Cantoria.

Artículo 7.1.3.- Alineaciones (P)

Se establecen como alineaciones oficiales las consolidadas por los edificios existentes, con la excepción de aquellas expresamente trazadas en los planos como "alineaciones modificadas".



Artículo 7.1.4.- Edificabilidad (P)

No se establece límite de edificabilidad, salvo aquella que se derive del cumplimiento del resto de condiciones urbanísticas (altura, fondo edificable, etc.) y de las condiciones higiénico sanitarias de la edificación.

Artículo 7.1.5.- Altura de la edificación (P)

Se establece en función de la anchura de las calles, computadas según se estipula en las Normas Generales de Edificación del Título VI, con los siguientes límites:

- Calles < 5 m ----- 2 plantas (8 m)
- Calles ≥ 5 m ----- 3 plantas (11 m)

Excepción la constituye los casos señalados en los planos de ordenanzas, que por consideraciones de escala urbana se determina la altura fija obligatoria "(a.o.)".

Tal y como se indica en el plano de ordenación del suelo urbano, O.5, las manzanas cuya fachada queda conformada por la C/ Juan Carlos I, C/ Ermita, C/ San Cayetano, C/ San Antón y C/ Alcalde tendrán una altura de edificación máxima de 3 plantas más ático retranqueado bajo cubierta.

Artículo 7.1.6.- Ocupación (P)

No se establecen límites de ocupación, salvo aquellos que se deriven del cumplimiento del fondo edificable máximo y de las condiciones higiénico-sanitarias de la edificación.

Artículo 7.1.7.- Fondo máximo edificable (P)

La profundidad máxima edificable será de 20 m.

Se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento considere de carácter singular.

Artículo 7.1.8.- Alturas interiores (P)

Se fijan entre los siguientes límites, considerando las alturas entre suelo y suelo, o entre techo y techo de cada planta.

		<u>Planta Baja</u>	<u>Plantas Altas</u>
Uso de vivienda	-----	3,00-4,00 m	3,00-3,50 m
Otros usos	-----	3,30-4,30 m	3,00-3,50 m

Artículo 7.1.9.- Patios (P)

En viviendas unifamiliares con superficie de parcela individual inferior a los 120 m² y altura máxima dos plantas, la superficie mínima de los patios será de 6 m² con un lado mínimo de 2,00 m.

En el resto de casos, se estará a lo regulado en el Capítulo 3 de las Normas Generales del Título VI.

Artículo 7.1.10.- Áticos (P)

No se admite la construcción de plantas de ático.

Por encima del último forjado de planta, solo se admitirán, dentro de la envolvente de los planos de cubierta: cuartos ciegos, trasteros o de instalaciones, sin huecos al exterior.

Se exceptúan de esta norma, las manzanas indicadas en el plano O.5, conformadas por las calles Juan Carlos I, Ermita, San Cayetano, San Antón y Alcalde.

En las manzanas en las que se permita ático retranqueado, se cumplirán las siguientes condiciones para la cubierta:

Cubierta: Será de teja árabe, con pendiente de 45° desde el alero del último forjado. Se podrán realizar los áticos debajo de dicha cubierta.

Artículo 7.1.11.- Aparcamiento (P)

En aquellos edificios de carácter plurifamiliar en los que se sitúen más de cuatro viviendas, será obligatoria la dotación, en planta baja o sótano, de una plaza de aparcamiento por cada cuatro viviendas o fracción.

No será obligatoria la dotación edificios de calles de anchura inferior a 5 m.

Artículo 7.1.12.- Condiciones de uso (P)

En las edificaciones de la presente ordenanza de casco antiguo se admitirán los siguientes usos, con la localización en plantas que se indica:

- Residencial ----- en todas las plantas
- Oficinas y Comercial ----- en todas las plantas
- Industrial ----- en planta baja de la categoría
- Aparcamiento ----- en patio interior, planta baja y sótanos
- Recreativo ----- en planta baja



- Hotelero ----- en todas las plantas
- Educativo ----- en todas las plantas
- Sanitario ----- en todas las plantas
- Cultural ----- en todas las plantas
- Religioso ----- en todas las plantas

Artículo 7.1.13.- Condiciones ambientales de la edificación (P)

Se pretende con la regulación de estas condiciones preservar el carácter unitario y armónico del conjunto edificatorio que constituye el casco antiguo de Cantoria.

Dentro de las limitaciones que se establecen a continuación para la edificación, se recomienda que los proyectistas actúen con libertad de diseño, de manera que se ponga de manifiesto la obra actual con respecto a las edificaciones antiguas o tradicionales.

Con objeto de situar la nueva edificación en el contexto existente, la documentación del proyecto incluirá un estudio compositivo de fachadas, a escala mínima 1/100 y con sombras, en el que quedará dibujado el nuevo edificio proyectado y los colindantes en una distancia mínima de 15 m a derecha e izquierda del mismo.

Así, se regulan las siguientes determinaciones compositivas:

1. Se mantendrá el ritmo seriado y fragmentado de los planos de fachada, por lo que en el caso de agrupación de parcelas habrá de mantenerse la fragmentación original a nivel de fachada y cubierta, haciendo uso de criterios compositivos que a modo de sugerencia pueden incluir el empleo de huecos diferentes, los cambios de altura y de líneas de cornisas, apilastrados, diferentes tipos de carpintería, recercados o masas de color, etc.

2. Se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, según los modelos existentes en la unidad de referencia, que se fija en la manzana, o en longitudes de fachadas contiguas no menores de 25 m a derecha e izquierda de la proyectada.

3. Se mantendrá el mismo plano de fachada en todas las plantas, no autorizándose el empleo de cuerpos volados cerrados, excepto miradores acristalados realizados con carpintería metálica pintada o de madera. El ancho del mismo, medido a lo largo de la fachada será inferior a 2,5 m, excepto lo regulado en el punto 8 para las plantas bajas.

4. Se regulan los balcones, que no podrán ser corridos en toda la longitud de la fachada, de modo que el ancho de cada balcón medido a lo largo de ella será inferior a 2,0 m, con vuelos de la

losa no superiores a 50 cm y canto en sus extremos no superior a 20 cm, tratándose además la cara inferior de la losa.

Las barandillas no podrán ser de obra, sino de cerrajería transparente para expresar la autonomía respecto del plano de fachada.

5. Los elementos saliente tales como cornisas, remates de azotea, etc.. podrán tener un vuelo máximo de 15 cm si están a más de 3,00 m de altura sobre la rasante de la acera, y 4 cm si están a menos de esa altura (zócalos).

Excepción la constituye la cornisa de cubierta, cuyo vuelo se asimilará a la resolución más frecuente preexistente en la unidad de referencia.

6. Las cubiertas serán inclinadas y terminadas con teja árabe, rematándose los aleros de fachadas con la resolución constructiva más frecuente preexistente.

7. Se resolverán cuidadosamente los bordes o límites del edificio, tales como arranques o zócalos, vuelos, remates, esquinas, encuentros con colindantes, etc., como puntos o elementos específicos de integración ambiental.

8. En los proyectos se incluirá el diseño de las plantas bajas, y su ejecución será simultánea con la del resto del edificio. Sus huecos no podrán tener anchuras superiores a los 3,00 m, y deberán separarse un mínimo de 60 cm respecto de las medianerías.

9. Los anuncios publicitarios de los locales comerciales se diseñarán cuidadosamente, presentando propuesta de rótulos, logotipos, marcas, etc., para su aceptación por el Ayuntamiento, con anterioridad a la concesión de licencia de apertura. Igual trámite se seguirá para la colocación de marquesinas, toldos móviles, elementos de iluminación, etc., debiéndose justificar con suficiencia, en cada caso, su integración en el entorno.

Artículo 7.1.14.- Intervención en edificios protegidos (P)

1. Estos edificios, cuya identificación y localización se refleja en el plano nº O-2, constituyen los de mayor categoría arquitectónica del casco antiguo de Cantoria, así como otros del ámbito municipal al tiempo que representan una muestra significativa de su arquitectura tradicional o histórica.

Los elementos protegidos por las anteriores Normas Subsidiarias coinciden en alta proporción con el Inventario individualizado de edificios antiguos realizado por el Ministerio de Cultura en el año 1979. Asimismo se incluyen otros elementos patrimoniales protegidos recogidos en otros catálogos (de diferentes instituciones provinciales y autonómicas) como son Bienes de Interés



Cultural, Bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, Inventario de Ermitas, Santuarios, Hornacinas, Cruces, Calvarios e Iglesias rurales de la provincia de Almería, Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares de la provincia de Almería, Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA).

El objeto de su protección, por tratarse de edificios de características singulares o representativas, dentro de esta Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, es el de protegerlos como herencia y patrimonio cultural de Cantoria a fin de asegurar su transmisión a generaciones futuras.

2. Las intervenciones que se lleven a efecto sobre estos edificios tendrán como finalidad primordial preservar la materialidad externa e interna de aquellas partes de los mismos que cuentan con valor histórico, artístico, arquitectónico o tipológico; quedan pues excluidas de la protección antes citada aquellos elementos originales o añadidos que no cuenten con dichos valores.

Sobre los edificios protegidos o partes de los mismos se podrán realizar todas aquellas obras que tiendan a su consolidación, rehabilitación, o en su caso reforma o reedificación, de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ley de Patrimonio.

Los proyectos correspondientes serán sometidos a Informe previo por parte de los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de Cultura.

RELACION DE ELEMENTOS PROTEGIDOS POR LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA.

Número	Nombre	Localización
1	Palacio de los Marqueses de Almanzora	C/ Cuartel y C/ Correo
2	Torre la Torreta	Paraje de la Hojilla
3	Iglesia Parroquial Virgen del Carmen	C/ Cristino María Sánchez, s/n
4	Torre Alto del Pulpito	Término Municipal
5	Cámara Agraria y Juzgado de Paz	C/ Cristino María Sánchez, 1
6	Estación FFCC Almanzora	Núcleo urbano de Almanzora
7	Plaza de la Constitución	Núcleo urbano de Cantoria
8	Teatro Saavedra	C/ Romero, 16D
9	Vivienda 26	C/ Cristino María Sánchez, 40
10	Vivienda 28	C/ Tosquilla, 27
11	Vivienda 29- Casa Marqués de la Romana	C/ San Juan, 37
12	Piedra del Lugar Viejo (tres puntos)	Sur de Cantoria
13	Estación de FFCC Cantoria	Núcleo urbano de Cantoria

14	Casa 1	Pza López Miras, 2 y 4
15	Casa 2	C/ Álamo, 31
16	Casa 3	C/ San Juan, 38
17	Casa 4	C/ Álamo, 34
18	Casa 5	C/ Álamo, 36
19	Casa 6	C/ Cristino María Sánchez, 1
20	Casa 7	C/ Cristino María Sánchez, 7
21	Casa 8	C/ Juan Carlos I, 40 D
22	Casa 9	C/ Juan Carlos I, 52
23	Casa 10	C/ Romero, 24
24	Casa 11	C/ Romero, 28
25	Casa 12	Pza Constitución esq Crsitino M ^a Sánchez, 27
26	Casa 13	Pza Constitución esq Crsitino M ^a Sánchez, 29
27	Casa 14	C/ Romero, 12
28	Casa 15	C/ Romero, 11
29	Casa 16	C/ Romero 9
30	Casa 17	C/ Romero 23
31	Casa 18	C/ Romero, 37
32	Casa 19	C/ Romero, 39
33	Casa 20	C/ Romero, 48
34	Casa 21	C/ Romero, 49
35	Casa 22	C/ Cristino María Sánchez, 52
36	Casa 23	C/ Cristino María Sánchez, 32
37	Casa 24	C/ Cristino María Sánchez, 34
38	Casa 25	C/ Cristino María Sánchez, 25
39	Casa 26	C/ Cristino María Sánchez, 23
40	Casa 27	C/ Cristino María Sánchez, 17
41	Casa 28	C/ San Juan, 40
42	Casa 29	C/ Álamo 16
43	Casa 30	C/ Álamo 18
44	Casa 31	C/ Álamo 35
45	Casa 32	C/ Álamo 29
46	Casa 33	C/ Tosquilla, 25
47	Casa Bar Mora	C/ Cristino María Sánchez, 16
48	Ermita de San Ildefonso	Almanzora. Plaza de Almanzora
49	Ermita de San Pedro	Los Terreros
50	Iglesia de San Miguel	Los Pardos
51	Ermita de los Correllas	Barriada de los Correllas
52	Ermita de la Santa Cruz	Almanzora. Barrio de la Santa Cruz
53	Ermita de San Antón y San Cayetano (Santas Patronas)	Cerro de la Ermita
54	La Cuca	Término Municipal
55	Restos de Torreón	Cerro Castilla
56	Torre vigía	Cerro Torrobra



57	Casa "El Convento"	C/ Leopoldo Vega, 13
58	Puente del Hierro sobre el río Almanzora	Término Municipal
59	Embocadura de la Rambla de Oxilla	Término Municipal
60	Embocadura de los Álamos	Término Municipal
61	Embocadura del Pago de la Oya	Rambla de los Arcos
62	Cortijo de la Marquesa	Cuenca baja del río Almanzora
63	Cortijo del río Almanzora	Término Municipal
64	Venta de Almanzora	Término Municipal
65	Molino	Paraje "Los Álamos"
66	Cotijadas	Término Municipal
67	Cotijadas	Término Municipal
68	Cotijadas	Término Municipal
69	Molino	Al lado del puente de hierro

CAPITULO 2.- ORDENANZA DE MANZANA CERRADA

Artículo 7.2.1.- Subzonas (P)

Se establecen tres subzonas en la aplicación de la ordenanza, que bajo el mismo tipo general resultan diferenciadas por distintas edificabilidades y alturas que denominamos:

MC-1 (Intensidad 1)

MC-2 (Intensidad 2)

MC-3 (Intensidad 3)

Artículo 7.2.2.- Sistema de Ordenación (P)

Se establece en alineación a vial, con el plano de fachada coincidiendo con el de la alineación oficial. La edificación resultante será continua entre medianerías, salvo pasajes.

Excepción de lo anterior constituyen los retranqueos obligatorios de 2 m señalados como alineación interior de parcela, aplicable en los tramos señalados en los planos de alineaciones: que viene motivada por la coexistencia de sistemas de ordenación distintos dentro de la misma parcela.

Igualmente existe una salvedad general para el núcleo de Almanzora, señalado en el Art. 7.2.4.

Artículo 7.2.3.- Parcelación (P)

Se establecen los siguientes límites que deben cumplir las parcelas:

Parcela mínima ----- 100 m²

Longitud de fachada ----- ≥ 6 m

Diámetro del círculo inscrito ----- ≥ 6 m

Se exceptúan de la obligatoriedad de cumplir con las anteriores condiciones aquellas parcelas que resulten de la demolición de edificios existentes en la fecha de aprobación de la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, y cuya superficie y características no se ajusten a los parámetros antes indicados.

No se establece parcela máxima, si bien en parcelas de superficie superior a 1.000 m² deberá disponerse en su interior un espacio libre de carácter y uso comunitario de al menos el 20 % de la superficie, según lo regulado en el art. 7.2.7.

Artículo 7.2.4.- Alineaciones (P)

1. Se establecen como alineaciones oficiales las que aparecen en los planos correspondientes, pudiendo ser:

- alineaciones exteriores a calle (señaladas como nuevas alineaciones o modificación de alineaciones existentes).

- alineaciones interiores de parcela (señaladas con línea de trazo en los planos).

En este segundo caso el cerramiento de parcela (valla) se realizará según lo regulado al respecto en el Capítulo 3: Ordenanza de Manzana en Hilera Retranqueada.

2. En el núcleo de Almanzora, estando señalada en los planos la alineación exterior de calle, y con carácter general, se admite dentro del sistema de ordenación de la presente ordenanza de manzana cerrada alineada a vial, la opción a criterio del propietario o promotor de retranquearse 2 m respecto de aquella, dada la coexistencia actual existente. De optar por ello le será de aplicación lo señalado en el párrafo final del punto 1, anterior.

3. La alineación deberá mantenerse continua en la planta baja. En las plantas superiores se admiten patios abiertos a fachada que deberán cumplir las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación del Título VI.



Artículo 7.2.5.- Edificabilidad (P)

Se establece en superficie construible por superficie de solar, con las siguientes intensidades en función de las subzonas reguladas:

- MC-1 (Intensidad 1) ----- 1,8 m²/m²
- MC-2 (Intensidad 2) ----- 2,6 m²/m²
- MC-3 (Intensidad 3) ----- 3,4 m²/m²

Artículo 7.2.6.- Altura de la edificación (P)

Se limita el número de plantas y la altura general máxima en función de las subzonas reguladas, en los siguientes términos:

- MC-1 (Intensidad 1) ----- 2 plantas (8 m)
- MC-2 (Intensidad 2) ----- 3 plantas (11 m)
- MC-3 (Intensidad 3) ----- 3 plantas (11 m)

Además, con independencia de la altura general máxima, se limita la altura de la edificación en función del ancho de la calle a los siguientes términos:

Ancho de calle	Nº plantas y altura
< 5m	2 plantas (8m)
5m ≤ ancho < 10 m	3 plantas (11m)
≥ 10 m	4 plantas (14m)

Artículo 7.2.7.- Ocupación (P)

En general no se fija índice de ocupación de parcela, con la salvedad que establecen los límites de edificabilidad, y los casos de parcela de superficie igual o mayor de 1.000 m² que se limita ésta al 80 %.

Artículo 7.2.8.-Fondo máximo edificable (P)

La profundidad máxima edificable será de 17 m.

Se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento considere de carácter singular.

Artículo 7.2.9.- Patios (P)

En viviendas unifamiliares con superficie de parcela individual inferior á los 120 m² y altura máxima dos plantas, la superficie mínima de los patios será de 6 m² con un lado mínimo de 2.00 m.

En el resto de casos, se estará a lo regulado en el Capítulo 3 de las Normas Generales del Título VI.

Artículo 7.2.10.- Áticos (P)

Sobre las alturas reguladas en la presente ordenanza. se permite la construcción de una planta de ático que englobe los casetones de escaleras y cuartos de instalaciones comunitarias.

La fachada de esta planta deberá quedar en todos sus puntos retranqueada 3 m con respecto a la fachada de las plantas inferiores, y su superficie construida computará a los efectos de edificabilidad autorizada.

Artículo 7.2.11.- Vuelos (P)

Se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo 2 de las Normas Generales de Edificación del Título VI.

Artículo 7.2.12.- Condiciones de uso (P)

En las edificaciones de la presente ordenanza de manzana cerrada se admitirán los siguientes usos, con la localización en plantas que se indica:

- Residencial ----- en todas las plantas
- Oficinas y Comercial ----- en todas las plantas
- Industrial ----- en planta baja de la categoría
- Aparcamiento ----- en patio interior, planta baja y sótanos
- Recreativo ----- en planta baja
- Hotelero ----- en todas las plantas
- Educativo ----- en todas las plantas
- Sanitario ----- en todas las plantas
- Cultural ----- en todas las plantas
- Religioso ----- en todas las plantas



CAPITULO 3.- ORDENANZA DE MANZANA EN HILERA RETRANQUEADA

Artículo 7.3.1.- Sistema de Ordenación (P)

Se establece en forma retranqueada respecto de la calle. Así sobre la alineación señalada de la calle, la edificación se mantendrá retranqueada en una línea paralela respecto de ésta, dejando un espacio libre intermedio de uso privado.

Artículo 7.3.2.- Parcelación (P)

Se establecen los siguientes límites que deben cumplir las parcelas:

Parcela mínima ----- 80 m²

Longitud de fachada ----- ≥ 6 m

Diámetro del círculo inscrito ----- ≥ 6 m

Artículo 7.3.3.- Alineaciones (P)

1. Se establecen como alineaciones oficiales de calle las señaladas en los planos correspondientes.

Además, la edificación habrá de retranquearse con carácter general hasta una línea paralela a la calle, situada a una distancia de 3,00 m. Esta distancia podrá ser diferente, y no menor de 2 m, tan solo cuando la actuación comprenda una manzana completa, o cuando existan edificaciones colindantes con retranqueos diferentes de 3 m, en cuyo caso la nueva edificación podrá retranquearse a la línea ya definida por estas últimas.

2. Cuando la actuación comprenda una fachada completa de una manzana, se podrán hacer patios abiertos a fachada, con anchos iguales o menores de la longitud total de la fachada, y fondos de menores o iguales dimensiones a la boca.

Artículo 7.3.4.- Edificabilidad (P)

Se establece en superficie construible por superficie de solar con un índice de 1,25 m²/m².

Artículo 7.3.5.- Altura de la edificación (P)

Se limita el número de plantas y la altura máxima en 2 plantas (7 m)

Artículo 7.3.6.- Ocupación (P)

No se fija, quedando limitado por las condiciones de edificabilidad.

Artículo 7.3.7.- Fondo máximo edificable (P)

El fondo de la edificación en sí se limita a 17 m.

Artículo 7.3.8.- Áticos (P)

Sobre la altura de la edificación se permite la construcción de una planta de ático que englobe los casetones de escaleras y cuartos de instalaciones.

La fachada de esta planta deberá quedar en todos sus puntos retranqueada 3 m con respecto a la fachada de las plantas inferiores, y su superficie construida computará a los efectos de edificabilidad autorizada.

Artículo 7.3.9.- Vuelos (P)

Se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo 2 de las Normas Generales de Edificación del Título VI.

Artículo 7.3.10.- Cerramientos de parcela (P)

Las vallas de cerramiento de parcela en fachada a calle tendrán una altura máxima de 1.50 m. de los cuales podrán ser opacos los 90 cm inferiores. En cerramiento de parcela a colindantes podrán tener una altura máxima de 2,00 m.

Artículo 7.3.11.- Pérgolas o porches (P)

No se podrán proyectar en zonas de no ocupación, en razón del retranqueo obligatorio regulado.

Solo contabilizará su superficie a efectos de edificabilidad cuando se empleen en su cubrición sistemas fijos, tipo viguetas de hormigón, techos u otros sistemas de obra.

Artículo 7.3.12.- Actuaciones en manzanas completas (P)

En estos casos se permite la ordenación siguiendo el sistema de vivienda unifamiliar aislada o pareada, siéndole de aplicación los parámetros de edificación que figuran en esa ordenanza con la única excepción de la edificabilidad, que podrá mantenerse en 1,25 m²/m², si bien su agotamiento estará limitado por dichas condiciones edificatorias.



Artículo 7.3.13.- Condiciones de uso (P)

En las edificaciones de la presente ordenanza de manzana en hilera retranqueada se admitirán los siguientes usos, con la localización en plantas que se indica:

- Residencial Unifamiliar ----- en todas las plantas
- Oficinas y Comercial ----- en planta baja
- Industrial ----- en planta baja de 1ª categoría
- Aparcamiento ----- en patio interior, planta baja y sótanos
- Recreativo ----- en planta baja
- Cultural ----- en todas las plantas
- Religioso ----- en todas las plantas

Parcela mínima	400 m ²	135 m ²
Longitud de fachada	≥ 15 m	≥ 9 m
Diámetro del círculo inscrito	≥ 15 m	≥ 9 m

CAPITULO 4.- ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA

Artículo 7.4.1.- Subzonas (P)

Se establecen dos subzonas, diferenciadas por distinta Parcelación, señalamiento de alineaciones, ocupación y edificabilidad, que denominamos:

- Uap-1 (Intensidad 1)
- Uap-2 (Intensidad 2)

Artículo 7.4.2.- Sistema de ordenación (P)

Sobre las parcelas la edificación se situará aislada o adosada por uno de sus lados a edificación colindante (pareada). Las fachadas quedarán retranqueadas con respecto a la alineación de calle y a los lindes con propiedades colindantes, manteniendo un espacio intermedio de uso privado.

Artículo 7.4.3.- Parcelación (P)

Se establecen los siguientes límites que deben cumplir las parcelas:

Uap-1 Uap-2

Artículo 7.4.4.- Alineaciones (P)

1. Subzona Uap-1 (Intensidad 1)

Dado su carácter extensivo, en esta subzona se consideran como calles y consiguientes alineaciones, los caminos y calles existentes, cuyo ancho se determina en la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA en 6 m, y que se encuentran señalados en los planos.

En caso de querer prolongar los existentes o abrir alguna calle por deseo de la propiedad o propiedades correspondientes, su trámite se hará mediante un Plan Especial de iniciativa particular.

Donde no existiesen tales caminos y calles existentes. se trazarán mediante Planes Especiales tramitados a iniciativa de particulares, de modo que las prolongaciones de éstos entronquen con alguno de los existentes.

2. Subzona Uap-2 (Intensidad 2)

Las alineaciones exteriores o de calle están fijadas en los planos.

3. Para ambas subzonas:

En el interior de la parcela la edificación adoptará una forma libre, si bien sus fachadas deberán estar retranqueadas con respecto a todos los linderos una distancia mínima de 3.00 m.

Como excepción, cuando se adopte la ordenación de viviendas pareadas, se admitirá guardar medianería con uno de los colindantes, siempre y cuando la edificación de ambos se lleve a cabo conjuntamente, no pudiendo generar entre si paños medianeros vistos de ancho superior a 1,00 m.

Artículo 7.4.5.- Edificabilidad (P)

Se establece en superficie construible por superficie de solar, en función de las subzonas reguladas:

Uap-1 (Intensidad 1) -----	0,35 m ² /m ²
Uap-2 (Intensidad 2) -----	0,75 m ² /m ²



Artículo 7.4.6.- Altura de la edificación (P)

Se limita el número de plantas y la altura máxima en 2 plantas (7 m).

Artículo 7.4.7.- Ocupación (P)

La ocupación máxima de parcela neta será:

Uap-1 (Intensidad 1) ----- 30 %

Uap-2 (Intensidad 2) ----- 50 %

Artículo 7.4.8.- Fondo máximo edificable (P)

No se fija.

Artículo 7.4.9.- Áticos (P)

Sobre la altura de la edificación se permite la construcción de una planta de ático que englobe los casetones de escaleras y cuartos de instalaciones.

La fachada de esta planta deberá quedar en todos sus puntos retranqueada 3 m con respecto a la fachada de las plantas inferiores, y su superficie construida computará a los efectos de edificabilidad autorizada.

Artículo 7.4.10.- Vuelos (P)

Se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo 2 de las Normas Generales de Edificación del Título VI.

Artículo 7.4.11.- Cerramientos de parcela (P)

Las vallas de cerramiento de parcela en fachada a calle tendrán una altura máxima de 1.50 m, de los cuales podrán ser opacos los 90 cm inferiores. En caso de ordenación pareada, el cerramiento de parcela a colindantes podrán tener una altura máxima de 2,00 m.

Artículo 7.4.12.- Pérgolas o porches (P)

No se podrán proyectar en zonas de no ocupación, en razón del retranqueo obligatorio regulado.

Solo contabilizará su superficie a efectos de edificabilidad cuando se empleen en su cubrición sistemas fijos, tipo viguetas de hormigón, techos u otros sistemas de obra.

Artículo 7.4.13.- Condiciones de uso (P)

En las edificaciones de la presente ordenanza vivienda unifamiliar aislada o pareada se admitirán los siguientes usos, con la localización en plantas que se indica:

- Residencial unifamiliar
- Oficinas y Comercial ----- en planta baja
- Recreativo
- Hotelero
- Educativo
- Sanitario
- Cultural
- Religioso

CAPITULO 5.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL O ALMACENAJE

Artículo 7.5.1.- Sistema de ordenación (P)

Se establece en manzana cerrada alineada a vial, con el plano de fachada, al menos en la planta baja, coincidiendo con el de la alineación oficial señalada en los planos.

No obstante, cabe la excepción señalada en el punto 2 del Arto 7.5.3.

Artículo 7.5.2.- Parcelación (P)

Se establecen los siguientes límites que deben cumplir las parcelas:

Parcela mínima ----- 200 m²

Longitud de fachada ----- ≥ 10 m

Diámetro del círculo inscrito ----- ≥ 10 m



Artículo 7.5.3.- Alineaciones (P)

1. Se establecen como alineaciones oficiales a fachada o calle las señaladas en los planos correspondientes.

2. En parcelas de superficie igual o superior a 400 m² se permitirán edificaciones en ordenación retranqueada o abierta, pudiéndose concentrar la edificabilidad en la zona ocupada de parcela. En estos casos se establece un retranqueo mínimo de 3,00 m, y los cerramientos de parcela, en su caso, han de ser transparentes.

Artículo 7.5.4.- Edificabilidad (P)

Se establece en superficie construible por superficie de solar con un índice de 1,50 m²/m².

Artículo 7.5.5.- Altura de la edificación (P)

1. Se limita el número de plantas y la altura máxima en 2 plantas (10 m).

En caso de naves industriales de cubierta inclinada, se entiende la altura máxima medida en la cumbre.

2. En los casos en que por determinados procesos industriales o de almacenaje, que deberán justificarse, se requieren alturas superiores a la indicada, éstas podrán autorizarse con carácter excepcional.

Artículo 7.5.6.- Ocupación (P)

No se fija.

Artículo 7.5.7.- Fondo máximo edificable (P)

No se fija.

Artículo 7.5.8.- Áticos (P)

No se admiten.

Artículo 7.5.9.- Vuelos (P)

Se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo 2 de las Normas Generales de Edificación del Título VI.

Artículo 7.5.10.- Condiciones de uso (P)

En las edificaciones de la presente ordenanza de edificación industrial o almacenaje se admitirán los siguientes usos, con la localización en plantas que se indica:

Industrial de la categoría ----- en todas las plantas

Industrial de 2a categoría ----- en edificios exclusivos para este uso

Residencial Unifamiliar ----- en plantas altas

Oficinas y Comercial ----- en todas las plantas

Recreativo ----- en todas las plantas

Hotelero ----- en todas las plantas

Artículo 7.5.11.- Categorías de las industrias permitidas (P)

1. De acuerdo con lo regulado en las Normas Generales de Uso del Título VI, se permiten:

- 1ª Categoría: Industrias compatibles con las viviendas.

-Talleres, almacenaje, actividades de servicios y pequeños locales.

-Nivel máximo de ruidos: 55 dbA

- 2ª Categoría: Industrias compatibles con zonificación residencial.

-Industrias ligeras, pequeñas y almacenaje.

-Nivel máximo de ruidos: 70 dbA

2. Las industrias de categoría 3ª al ser incompatibles con la zonificación residencial resultan prohibidas en la presente Ordenanza de Suelo Urbano; salvo la excepción que se regula más adelante. Su ubicación ha de realizarse en zonificaciones exclusivas de desarrollo del actual Suelo Urbanizable, o de manera aislada en Suelo No Urbanizable según las condiciones señaladas en su normativa específica del Título IX.

No obstante ello y como excepción aplicable solo en manzanas del suelo urbano ocupadas íntegramente por industrias, o calificadas en la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA íntegramente con la Ordenanza I de Edificación Industrial o Almacenaje, y también solo exclusivamente para aquellos casos de reforma o ampliación de industrias existentes, se admiten las industrias de 3ª categoría.



FICHAS URBANISTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Ver las fichas reguladoras de cada Unidad de Ejecución en el Título X

TITULO VIII.- SUELO URBANIZABLE: NORMATIVA GENERAL

Artículo 8.1.- Determinaciones (E)

Además de lo establecido en las obligaciones genéricas para los propietarios del Suelo Urbanizable en el Título II

1. La Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA regula la ejecución del Suelo Urbanizable mediante su desarrollo en Planes Parciales, de acuerdo a las disposiciones generales contenidas en estas Ordenanzas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en las Fichas reguladoras de Suelo Urbanizable que siguen a continuación.

2. Las determinaciones que se regulan en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA son las siguientes:

- Delimitación de los Sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
- Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación a cada sector de los valores máximos.
- Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.

Artículo 8.2.- Zonificación de Usos Globales e Intensidad (E)

Se prevén dos usos globales: Industrial y Residencial, con intensidades únicas, ello de acuerdo con lo regulado en las Normas Generales de Uso del Título VI.

Artículo 8.3.- Regulación de la Ordenación y la Edificación (P)

1. Estas ordenanzas regulan específicamente cada Sector de Planeamiento Parcial, incorporando una Ficha para cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

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

Artículo 8.4.- Edificabilidad y Usos (E)

1. Las fichas reguladoras indican el aprovechamiento o edificabilidad global del sector, considerado exclusivamente para las parcelas edificables privadas. El aprovechamiento correspondiente a los equipamientos de cesión al Ayuntamiento se considera no incluido en el global, que se entenderá añadido sobre el global determinado, estando determinado por el neto de parcela que se contiene en la normativa de sistemas, en concreto los índices de edificabilidad para sistemas locales.

2. También se expresará los Usos Dominantes y Compatibles en el Sector, de acuerdo con las Normas Generales de Uso del Título VI.

La edificabilidad global podrá destinarse al uso dominante del Sector, o distribuirse libremente entre éste y los compatibles.

En cada área o sector con uso residencial, que no cuente con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, se reservarán los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, tal y como se establece en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA.

Artículo 8.5.- Estándares para Sistemas Locales (E y P)

1. Deberán destinarse al menos las superficies reguladas en el artículo 17 de la Ley 7/2002 y el Reglamento de Planeamiento, que tendrán en todo caso la consideración de mínimo absoluto siendo de cesión gratuita y obligatoria.

2. Las edificabilidades en los equipamientos serán las siguientes:

Jardines y áreas de juego: 0,08 m²/m² de parcela

Escolar: 0,50 m²/m² de parcela

Guarderías: 0,65 m²/m² de parcela

Parques Deportivos: 0,50 m²/m² de parcela; no contabilizándose la superficie pavimentada o tratada, exclusivamente cubierta por grandes estructuras (pistas, campos, etc.).



Estas edificabilidades al no ser lucrativas, se entienden añadidas a la edificabilidad global, y por lo tanto no son descontables de la misma.

Artículo 8.6.- Vialidad y Aparcamientos (E y P)

1. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria y los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los puntos siguientes.

2. Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en el artículo 17 de la LOUA.

3. Las secciones transversales de las vías, anchos de aceras, aparcamientos, arbolados, así como las características mínimas de los servicios urbanos, se adecuarán a lo señalado en las Normas Generales de Urbanización. En todo caso se fija un ancho preferente (aquél que estructura la ordenación del sector) no inferior a 12 m en uso global Industrial y 10 m en uso global residencial.

FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Ver las fichas reguladoras de cada Sector en el Título X: Anexos.

TÍTULO IX.-- SUELO NO URBANIZABLE: NORMATIVA

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES Y NORMATIVA GENERALES

Artículo 9.1.1.- Definición (E)

El suelo No Urbanizable es el que debe ser sustraído al proceso urbanizador por no ser necesario para la realización del desarrollo urbano previsto, o por razones de defensa de sus valores de orden agrícola, natural o paisajístico.

Artículo 9.1.2.- Ámbito de aplicación (E)

1. Las normas establecidas en este Título serán de aplicación en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y en el suelo Urbanizable, entretanto no se desarrollen mediante planeamiento secundario Parcial y se aprueben los correspondientes Proyectos de Urbanización.

2. El ámbito del suelo No Urbanizable queda delimitado en el plano O-2 y en el apartado 2.1.1 de las presentes Normas.

3. Dentro de esta categoría de la clasificación de suelo del Término Municipal, se localizan los espacios sujetos a protección por el Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Almería, las zonas incluidas en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la provincia de Almería, las Vías Pecuarias, los del Dominio Público Hidráulico y los afectados por las principales vías de comunicación (infraestructuras).

Las actuaciones en estos suelos se regulan por una normativa específica que, en aquello a que se refiere, prevalecerá sobre la normativa general para el resto del suelo no urbanizable. La normativa específica para cada protección se establece en el capítulo 2 del presente Título.

Artículo 9.1.3.- Normas Generales de Edificación (P)

1. Edificaciones permitidas.

Solo se admitirá la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan en el artículo 52.3 en su relación con el artículo 53 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía :

a) Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado siguiente.

b) Sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.



2. Características constructivas. Tipología.

- Solo se admitirán edificaciones en configuración de aisladas.

- Se utilizarán soluciones constructivas en cuanto a materiales, proporciones y expresión formal en armonía con la arquitectura tradicional, justificando la integración de las nuevas construcciones en el entorno natural.

- Se dispondrá con carácter general la cubierta con tela árabe, excepto en aquellos casos en los que la edificación tenga la tipología de nave industrial.

3. Altura máxima.

Se determina en 2 plantas o 7 metros.

En aquellos casos de instalaciones especiales que así lo requieran, podrá superarse la altura de 7 metros, siempre que se justifique la adaptación de la instalación que se pretende al lugar de implantación.

4. Protección de caminos agrícolas.

No podrán llevarse a cabo construcciones de ningún tipo a una distancia inferior a 8 metros del eje de los caminos agrícolas existentes. Esta norma es aplicable a las vallas de obra.

5. Retranqueos a linderos particulares.

Se establece en un mínimo de 10 metros, excepto en el caso de autorización del colindante.

6. Edificabilidad.

A los efectos del aprovechamiento señalado en este Título, se computarán en todo caso, las edificaciones existentes en la finca.

Artículo 9.1.4.- Condiciones en las que existe peligro de formación de núcleo de población (P)

A efectos de lo establecido en este artículo, se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico del suelo por otro de características urbanas sin previo planeamiento urbanístico.

En concreto, éstas pueden darse por alguna de las siguientes causas:

a) Materialización sobre el terreno, de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.

b) Construcción o existencia de redes de servicios ajenas al uso agrícola.

c) Alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos.

d) construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.

e) Concentración en un área determinada de edificaciones destinadas a viviendas, aún sin responder a un trazado concreto, sin producir parcelaciones de fincas y sin disponer de redes de servicios.

CAPITULO 2.- NORMATIVA ESPECÍFICA

Artículo 9.2.1.- Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas (P)

1. Usos permitidos.

Únicamente se admitirá la tramitación de acuerdo con establecido en este artículo, de construcciones destinadas al mejor uso agrícola o ganadero de los terrenos afectados.

2. Tramitación.

Para la obtención de la licencia municipal, el Ayuntamiento podrá exigir un informe de la Consejería de Agricultura en el que se acredite que las edificaciones se ajustan a los planes y normas de la misma. En caso de tratarse de instalaciones extractivas, se presentará certificado del organismo correspondiente.

Artículo 9.2.2.- Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas (P)

1. Usos permitidos.

Se entenderán comprendidas en este apartado, las instalaciones necesarias para el suministro de energía para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc., instalaciones aeronáuticas, las instalaciones de apoyo y servicio a la circulación tales como gasolineras o instalaciones sanitarias de urgencia. No se admitirá la tramitación por este apartado de los restaurantes y hostales.

2. Tramitación.



La concesión de la licencia corresponde al Ayuntamiento, previa autorización e informe del organismo encargado de la ejecución o mantenimiento de la obra pública afectada que señalará el carácter temporal o permanente de la instalación.

Artículo 9.2.3.- Régimen específico de las instalaciones de interés social o utilidad pública (P)

1. Usos.

En ningún caso podrá admitirse la tramitación por este artículo de instalaciones industriales o comerciales, con excepción de las que se relacionan a continuación:

- Restaurantes y hostales en carretera o en el medio rural en general.
- Instalaciones comprendidas en la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.
- Instalaciones destinadas al almacenaje y comercialización de los productos agrícolas.
- Otras instalaciones industriales o comerciales conforme al artículo 42 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que por sus dimensiones, características o proceso de fabricación no tengan cabida en la zona industrial prevista dentro de los límites del suelo urbano o urbanizable.

2. Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo. Deberá justificarse, la necesidad de implantación de la instalación en suelo no urbanizable.

Además de las condiciones anteriores, se establecen prescripciones específicas en los siguientes casos:

a) Restaurante y hostales.

El Ayuntamiento únicamente podrá admitir estas instalaciones cuando se justifique su necesidad o conveniencia, previo informe del organismo del que dependa la carretera afectada, que señalará en su caso, las características de conexión con la vía.

b) Instalaciones destinadas al almacenaje y comercialización de los productos agrícolas.

Los agricultores, individual o colectivamente, podrán promover la construcción de edificios destinados al almacenaje o comercialización de sus productos en suelo no urbanizable, aún cuando la edificación se pretenda realizar fuera de la explotación agrícola, bajo las siguientes condiciones:

- Edificabilidad: 250 m² construidos por cada hectárea de terreno de regadío afectada. A tal efecto, el interesado presentará documentación acreditativa de la propiedad de los terrenos afectados.

- Superficie construida máxima: 10.000 m²

c) Instalaciones de utilidad pública promovidas por la Administración o Instituciones.

En casos excepcionales, el Ayuntamiento podrá admitir edificaciones de hasta 3 plantas, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación respecto del lugar de implantación.

Artículo 9.2.4.- Régimen específico de las viviendas en suelo no urbanizable (P)

En los núcleos rurales existentes, no incluidos en una delimitación de suelo urbano, con el fin de limitar su crecimiento, solo se permitirán obras de renovación y/o mantenimiento de la misma.

Artículo 9.2.5.- Protección de los yacimientos arqueológicos (E y P)

1.- Definición de zona de interés arqueológico

Son las zonas incluidas en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Almería y las señaladas en los planos de ordenación de la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

Teniendo en cuenta la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, también serán de aplicación las previsiones recogidas en estas Normas a todas aquellas zonas en las que se realicen nuevos hallazgos.

2.- Definición de tipologías de zonas de interés arqueológico.

a) TIPOLOGÍA 1. PROTECCIÓN INTEGRAL.

Incluye todas aquellas zonas que hayan sido declaradas “Bien de Interés Cultural”, o se haya incoado expediente de declaración.

b) TIPOLOGÍA 2.

Son aquellas zonas ya delimitadas en las que existen restos arqueológicos de interés y que por razones del estado de conservación de éstos, o bien porque necesitan un estudio más pormenorizado, no ha sido incoado expediente de B.I.C.

c) TIPOLOGÍA 3. PROTECCIÓN CAUTELAR



Yacimiento con presencia de materiales arqueológicos en superficie que hace prever la existencia de restos.

3.- Relación de yacimientos protegidos por esta Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA

Las zonas incluidas en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la provincia de Almería, realizado por la Consejería de Cultura, referidas al T.M. de Cantoria son las siguientes:

1.- EL FAS	Tipología 3
2.- ATALAYA DE CANTORIA	Tipología 1
3.- CERRO DEL CASTILLO	Tipología 1
4.- RAMBLA TORROBRA	Tipología 3
5.- PIEDRA DE ILLORRA	Tipología 2
6.- ALTO DEL PULPITO	Tipología 2
7.- LAS CASICAS	Tipología 2
8.- VERTIENTE DEL ALTO DE LA COPA	Tipología 3
9.- TUMBA DEL ALTO DE LA COPA	Tipología 3
10.- BAIL-LOMA DE LA TORRE	Tipología 2
11.- LLANO DE LA MEDIA LEGUA	Tipología 2
12.- MACHAR	Tipología 2
13.- LOMA DEL BARRANCO DE LA CUCA	Tipología 2
14.- LOMA DEL CUCADOR	Tipología 3
15.- LOMA DE LAS CANTERAS	Tipología 3
16.- LOMA DE LA SUERTE	Tipología 3
17.- LOMA DE LAS AGUILAS	Tipología 3
18.- LOMA DEL ALMANZORA	Tipología 3
19.- CABEZO DEL ALMANZORA	Tipología 3
20.- LOMA DE LA TORRE	Tipología 3

de las que las trece primeras se encuentran localizadas en los planos del Término Municipal, transcritos de la cartografía 1:50.000 del Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Almería. Del resto no figura localización.

4.- Normas de Actuación y Protección

a) EN AREAS DE TIPOLOGIA 1

Cuando por la Consejería de Cultura se acuerde la declaración de un "Bien de Interés Cultural", será ésta la que determine los criterios para la redacción del Plan Especial correspondiente, o cualquier otro instrumento de planeamiento, a los efectos previstos en el art. 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Cualquier actuación urbanística que afecte a estos suelos deberá ser notificada a la Delegación de Cultura, siendo preceptivo el informe favorable.

b) EN AREAS DE TIPOLOGIA 2

Para acometer obras de edificación o movimiento de tierras en estas zonas será preceptivo el informe favorable de la Delegación de Cultura.

c) EN AREAS DE TIPOLOGIA 3

Cuando se actúe urbanísticamente sobre estos suelos se notificará a la Delegación de Cultura la concesión de licencia de obras o la aprobación de Proyectos de Urbanización. Dicho organismo determinará las labores de seguimiento y vigilancia que estime procedentes.

En tanto no se produzca la intervención excavadora o protectora de la Consejería de Cultura, el Ayuntamiento deberá adoptar medidas de vigilancia y control para evitar la expoliación de los yacimientos.

Asimismo, en los suelos catalogados con esta protección estarán a lo dispuesto en la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

De esta ley, 14/2007, se ha extraído los artículos que afectan más directamente a la planificación territorial:

“Artículo 29. Instrumentos de ordenación y planes con incidencia patrimonial.

1. Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los planes o programas sectoriales que incidan sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico identificarán, en función de sus determinaciones y a la escala que corresponda, los elementos patrimoniales y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo. En el caso de planes urbanísticos, los elementos patrimoniales se integrarán en el catálogo urbanístico.

2. A tal fin, las entidades promotoras de su redacción solicitarán información a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico dentro del ámbito previsto. Ésta remitirá la información solicitada en el plazo de un mes, relacionando todos los bienes identificados y su grado de protección, los cuales deberán ser objeto de un tratamiento adecuado en el plan o programa correspondiente, pudiéndose aportar directrices para su formulación.

3. Los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, recabada conforme al



apartado anterior, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos. El contenido del análisis arqueológico se determinará reglamentariamente en el plazo máximo de dos años.

4. Aprobado inicialmente el plan o programa de que se trate, cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de dos meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable.

5. Si en el procedimiento de aprobación del plan se produjeran modificaciones en el documento informado que incidan sobre el Patrimonio Histórico, el órgano competente para su tramitación volverá a recabar informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que dispondrá del mismo plazo establecido en el apartado cuarto. En caso de no ser emitido en ese plazo, el mismo se entenderá favorable.

6. Lo previsto en este artículo será igualmente de aplicación para la revisión o modificación de planes o programas.

Artículo 30. Planeamiento urbanístico de protección.

1. La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años, con aprobación definitiva de la innovación si fuese necesaria, desde la publicación de la inscripción. Dicha obligación no podrá quedar excusada por la existencia de un planeamiento contradictorio con la protección de los bienes inscritos, ni por la inexistencia de planeamiento que contemple a los bienes inscritos.

2. Los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales se ajustarán a los contenidos establecidos en el artículo 31. En estos casos, el plazo a que se refiere el apartado anterior podrá prorrogarse, previa petición razonada y siempre que en la misma se establezcan el tipo de planeamiento urbanístico y plazo para su cumplimiento.

3. La elaboración y aprobación de los planes urbanísticos se llevarán a cabo de una sola vez para el conjunto del área o, excepcionalmente y previo informe favorable de la Consejería competente

en materia de patrimonio histórico, de modo parcial por zonas que merezcan una consideración homogénea.

4. Aprobados definitivamente los planes, los municipios podrán solicitar que se les delegue la competencia para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.

Artículo 31. Contenido de protección de los planes.

1. Los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial y Zonas Patrimoniales deberán contener como mínimo:

- La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares si las hubiere.
- Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.
- La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.
- La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.
- Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.
- Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.
- La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.
- Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.

2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:



El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

3. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística podrán incorporar directamente los requisitos de los apartados 1 y 2, o bien remitir, a través de sus determinaciones, a la elaboración obligatoria de Planes Especiales de Protección o planeamiento de desarrollo con el mismo contenido, estableciéndose un plazo máximo de tres años para la aprobación de estos últimos, a contar desde la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

(...)

TÍTULO VII

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 47. Concepto.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2. Son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado.

Artículo 48. Declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica.

1. La persona titular de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá declarar Zona de Servidumbre Arqueológica aquellos espacios claramente determinados en que se presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias.

2. El procedimiento para la declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica se incoará de oficio. Cualquier persona física o jurídica podrá instar a esta Consejería, mediante solicitud razonada, dicha incoación. La solicitud se entenderá desestimada transcurridos tres meses desde su presentación sin haberse dictado y notificado resolución expresa.

3. En el procedimiento de declaración de las Zonas de Servidumbre Arqueológica se dará audiencia, por plazo de un mes, a los municipios afectados, a la Comisión provincial competente en materia de urbanismo y, en su caso, a los organismos competentes en el dominio público marítimo. Asimismo se abrirá un período de información pública por plazo de un mes.

4. La declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Artículo 49. Régimen de la Zona de Servidumbre Arqueológica.

1. La realización de obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos en Zonas de Servidumbre Arqueológica se notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación. Recibida la notificación, la Consejería dispondrá de un plazo de quince días para ordenar, en su caso, la realización de catas o prospecciones arqueológicas, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 59.

2. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico queda facultada para inspeccionar en todo momento las obras y actuaciones que se realicen en Zonas de Servidumbre Arqueológica.

Artículo 50. Régimen de los hallazgos casuales.

1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la



interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

4. Los hallazgos casuales deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

5. La persona que descubra y la propietaria del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto o los restos materiales tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, la cual se realizará de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la Ley de Expropiación Forzosa, distribuyéndose entre ellas por partes iguales. Si fuesen dos o más las personas descubridoras o propietarias se mantendrá igual proporción.

El procedimiento para la declaración de los derechos de las personas descubridoras o propietarias del lugar donde hubieran aparecido los hallazgos casuales se desarrollará con arreglo a los trámites reglamentariamente establecidos.

Artículo 51. Actuación administrativa.

1. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá realizar excavaciones, prospecciones, restauraciones, consolidaciones o actividades de difusión a través de cualquiera de las formas establecidas en la legislación sobre contratos de las Administraciones Públicas.

2. Las actuaciones tendentes a evitar el deterioro o destrucción del Patrimonio Arqueológico Andaluz que deban efectuarse sin dilación tendrán la consideración de obras que se tramitarán por el procedimiento de emergencia de acuerdo con lo dispuesto en la legislación referida en el apartado anterior.

3. Se considera de utilidad pública la ocupación de los inmuebles necesarios para la realización de actuaciones arqueológicas.

Cuando se trate de prospecciones arqueológicas necesarias para la formación del proyecto o el replanteo de una obra pública, será de aplicación el artículo 108.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

Artículo 52. Autorizaciones de actividades arqueológicas.

1. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se entiende por:

Excavación arqueológica, tanto terrestre como subacuática, la remoción de tierra y el análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.

Prospección arqueológica, la exploración superficial y sistemática sin remoción de tierra realizada con metodología científica, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.

Reproducción y estudio directo de arte rupestre, el conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación, documentación gráfica o, excepcionalmente, cualquier tipo de manipulación o contacto con el soporte de los motivos figurados.

3. En el supuesto de actuaciones promovidas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la autorización vendrá sustituida por el visado previo del proyecto a efectos de comprobar su idoneidad técnica y conceptual.

Artículo 53. Solicitudes.

1. Podrán solicitar autorización para realizar actividades arqueológicas:

Las personas físicas o equipos de investigación que cuenten con la titulación o acreditación profesional que reglamentariamente se determine.

Los departamentos de universidades españolas relacionados con la investigación del Patrimonio Arqueológico.



Los museos arqueológicos o que cuenten con sección de Arqueología de titularidad o gestión de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los institutos de Prehistoria y Arqueología del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

Las Administraciones Públicas que pretendan realizar tales actividades directamente y cuenten con el personal debidamente titulado o acreditado para ello.

Las personas físicas o instituciones extranjeras, debiendo acompañar su solicitud de informe emitido por otra persona o institución española de entre las enumeradas en este apartado.

1. En todo caso la solicitud habrá de ir suscrita, además, por la persona con titulación suficiente y acreditada experiencia que asuma la dirección de los trabajos.

Artículo 54. Procedimiento de autorización.

1. El procedimiento de autorización se desarrollará con arreglo a los trámites que reglamentariamente se establezcan.

En la resolución por la que se conceda la autorización se indicarán las condiciones especiales a que deban sujetarse los trabajos, así como el museo o centro en el que deban depositarse los hallazgos.

2. Por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico se establecerán las condiciones técnicas generales para el ingreso de los materiales arqueológicos en los museos o centros.

3. En la solicitud deberá acreditarse la autorización de la propiedad de los terrenos para la ocupación de los mismos. La obtención de dicha autorización, como de las restantes que sean legalmente exigibles, será, en todo caso, responsabilidad de la dirección de la actividad arqueológica.

Artículo 55. Revocación de autorizaciones. Responsabilidades.

1. Podrán ser revocadas las autorizaciones concedidas por disconformidad de los trabajos ejecutados con el proyecto o actividad autorizados, por cambio no autorizado en la dirección de la actividad o por incumplimiento de las condiciones establecidas en la autorización o de las demás obligaciones establecidas en la Ley y en sus normas de desarrollo. La revocación no exonera a la persona autorizada y a la persona o entidad a que se refiere el artículo 59 del deber de conservar el

yacimiento o los vestigios hallados y de entregar la documentación de toda índole generada por la actividad arqueológica.

2. La responsabilidad por los daños o perjuicios que pudieran resultar de la ejecución de actuaciones arqueológicas recaerá sobre la persona o entidad que haya solicitado la autorización para la realización de las mismas y, en su caso, de las entidades o empresas de quienes dependan.

Artículo 56. Colaboración con la inspección de la actividad arqueológica.

Quienes sean responsables de una actividad arqueológica habrán de permitir y facilitar las labores del personal inspector, que podrá permanecer en el yacimiento y controlar la correcta ejecución del proyecto autorizado, los descubrimientos realizados, el inventario correspondiente y el modo científico de practicar los trabajos. De todo ello dichos responsables deberán elevar el correspondiente informe a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 57. Obligaciones de la dirección de la actividad arqueológica.

1. La dirección de los trabajos se ejercerá personalmente por su responsable, no ausentándose del lugar de la actividad arqueológica durante su ejecución sin justificar debidamente su ausencia en el libro diario de la actividad y sin haber delegado su responsabilidad en persona que reúna los requisitos de titulación, especialización y conocimientos de la problemática del yacimiento.

2. La dirección tendrá las siguientes obligaciones:

Comunicar fehacientemente, con una antelación de cuarenta y ocho horas, a los órganos correspondientes de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico el día que vayan a comenzar los trabajos, y el día de su terminación, haciéndolo constar en el libro diario.

Llevar un libro diario en el que anotarán las incidencias y órdenes que se produzcan.

Depositar los materiales encontrados en el museo o centro que se señale en la autorización de la actividad.

Presentar, de la manera que reglamentariamente se determine, la memoria científica en sus distintas modalidades con los resultados obtenidos, un inventario detallado de los materiales encontrados y el acta de entrega de los citados materiales al museo o centro correspondiente.



Artículo 58. Actuaciones de urgencia.

1. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá autorizar mediante procedimiento simplificado la realización de actividades arqueológicas de urgencia cuando considere que existe peligro de pérdida o destrucción de bienes del Patrimonio Arqueológico.

2. Estas actuaciones se limitarán a la adopción de las medidas necesarias para superar la situación de urgencia.

Artículo 59. Actuaciones arqueológicas previas a la intervención sobre un inmueble.

1. Con carácter previo a la autorización de intervenciones sobre inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general, si las medidas correctoras señaladas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico así lo establecen o cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga, podrá exigirse a la persona o entidad promotora de las mismas, cuando se presuma la existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo, la realización de la actividad arqueológica necesaria para su protección.

2. La actividad arqueológica se sujetará al régimen de autorizaciones previsto en este Título y se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ampliar la extensión de la actividad arqueológica, financiando el coste añadido que ello suponga, cuando existiesen razones de interés científico o de protección del Patrimonio Arqueológico.

4. Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados se determinarán, por el órgano competente para autorizar la intervención, las previsiones que habrán de incluirse en el correspondiente proyecto para garantizar, en su caso, la protección, conservación y difusión de los restos arqueológicos, que condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido.

Artículo 60. Autorización del uso de detectores y otros instrumentos.

1. El uso de detectores de metales u otras herramientas o técnicas que permitan localizar restos arqueológicos, aun sin ser ésta su finalidad, deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Podrán eximirse de esta autorización los usos que se establezcan reglamentariamente.

2. La persona interesada deberá presentar solicitud en la que indicará el ámbito territorial y fecha o plazo para el uso de detectores de metales u otras herramientas y demás requisitos que se establezcan reglamentariamente.

3. La autorización deberá ser resuelta y notificada en el plazo de tres meses. Transcurrido dicho plazo, la persona interesada podrá entender desestimada la solicitud.

4. La autorización se otorgará con carácter personal e intransferible, debiendo indicarse el ámbito territorial y la fecha o plazo para su ejercicio. La administración comunicará esta autorización a los agentes de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

5. En todo caso, cuando con ocasión de la ejecución del uso o actividad autorizados se detectara la presencia de restos arqueológicos de cualquier índole, la persona autorizada suspenderá de inmediato el uso o actividad autorizados, se abstendrá de realizar remoción del terreno o intervención de cualesquiera otra naturaleza y estará obligada a dar conocimiento, antes del término de veinticuatro horas, a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento del término en el que se haya detectado el resto arqueológico, o, en su defecto, a la dependencia más próxima de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

6. En los hallazgos a que se refiere el apartado 5, no habrá derecho a indemnización ni a premio alguno.

7. Los Estatutos de las asociaciones y demás entidades con personalidad jurídica propia entre cuyos fines se encuentre la detección de objetos, metálicos o de cualquier otra naturaleza, que se encuentren en el subsuelo deberán recoger, de forma expresa, la obligatoriedad de obtener la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la localización de restos arqueológicos.”

Artículo 9.2.6.- Protección de espacios naturales incluidos en el Plan Especial del Medio Físico (E)

1. En el T.M. de Cantoria constituyen espacios sujetos a protección por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Almería, los siguientes:

- Complejo Serrano de interés ambiental Sierra de los Filabres, con la categoría de Protección Especial Compatible.
- Vega Media del Almanzora, con la categoría de Protección Cautelar.



Artículo 9.2.7.- Regulación Normativa y Usos de la Categoría de Protección Especial Compatible (E)

Se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resultan compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Se transcribe aquí la normativa contenida en el P.E.M.F. al respecto.

COMPLEJO SERRANO.

1. Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o carácter diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b) Los parques de atracciones.
- c) Aeropuertos.
- d) Viviendas de nueva planta o vinculadas a actividades productivas directas. o de servicio público o las de guardería.
- e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación del

ganado, según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación, de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

- d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

- f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones.

- Situarse a distancias menores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- Que no suponga una restitución del disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- g) La construcción de instalaciones hoteleras de tres plantas, los usos turísticos recreativos no residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

- h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.
- El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

- i) Las actuaciones de carácter infraestructural, que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras



viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 9.2.8.- Regulación Normativa y Usos de la Categoría de Protección Cautelar (E y P)

Se incluyen aquí aquellos espacios provinciales con valores naturalísticos o ambientales muy semejantes a los espacios protegidos y catalogados, pero que se encuentran sometidos en la actualidad a una dinámica de usos y ocupaciones de tal complejidad que hace necesario demorar el establecimiento de un régimen de protección específica hasta tanto se encuentre redactado el planeamiento urbanístico adecuado.

En estos espacios, pues, el Plan Especial del Medio Físico dicta Normas Transitorias y programa el Planeamiento urbanístico que limita temporalmente dicho régimen transitorio.

VEGA MEDIA DEL ALMANZORA

Le es de aplicación la Norma 42 referente a "Paisajes Agrarios Singulares". Dicha Norma definirá Cautelar y transitoriamente el régimen de usos prohibidos en el espacio.

Dicha protección se prolongará temporalmente hasta la aprobación del Avance de Ordenación del Almanzora Medio, que deberá fijar las bases, tipología de criterios e intervenciones que puedan programarse y ejecutarse en este espacio, así como las medidas a adoptar en orden a conservar el elevado valor paisajístico y ambiental de este espacio.

Dicha Norma 42 se transcribe:

1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

2. En todos estos espacios se prohíbe:

- a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.

g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamiento, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3.h).

f) Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en, la Norma 23. En cualquier caso será preceptiva la realización de un estudio de impacto Ambiental.

h) Actividades recreativas, excepto adecuaciones naturalísticas previamente informadas por la Agencia del Medio Ambiente.

i) Edificaciones publicas singulares.

j) Las viviendas familiares aisladas en cualquiera de sus supuestos.

k) Actuaciones de carácter infraestructural. En las infraestructuras existentes se prohíbe su transformación o ampliación.

l) En general aquellas actuaciones y construcciones que pudieran hacer irreversible el proceso de regeneración hídrica de la zona.

4. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:



a) Las restantes actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos que en cualquier caso deberá contar con previo informe de la Agencia de Medio Ambiente.

b) Los usos relacionados con la explotación de salinas previo proyecto autorizado por el organismo competente y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

c) Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones legalizadas existentes que en cualquier caso deberán contar con un Estudio de Impacto previo.

Artículo 9.2.9.- Regulación Normativa de la protección de Dominio Público Hidráulico (E)

Además de las disposiciones que se establecen a continuación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de aguas, siendo actualmente la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Del RDL 1/2001 antes mencionado se ha extraído los artículos que afectan más directamente a la planificación territorial:

“Artículo 2. Definición de dominio público hidráulico.

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

- a. Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b. Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c. Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d. Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e. Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

Artículo 3. Modificación de la fase atmosférica.

La fase atmosférica del ciclo hidrológico sólo podrá ser modificada artificialmente por la Administración del Estado o por aquellos a quienes ésta autorice.

Artículo 4. Definición de cauce.

Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Artículo 5. Cauces de dominio privado.

1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

2. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Artículo 6. Definición de riberas.

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

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a. A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.



Artículo 7. Trabajos de protección en las márgenes.

Podrán realizarse en caso de urgente necesidad trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.

Artículo 8. Modificaciones de los cauces.

Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se registrarán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente.”

Artículo 9.2.10.- Regulación Normativa de la protección de Infraestructuras (afección de carreteras) (E)

Además de las disposiciones que se establecen a continuación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de carreteras, siendo actualmente la siguiente:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía

De esta ley 8/2001 se ha extraído los artículos que afectan más directamente a la planificación territorial:

“Artículo 53. Zonas de protección de las carreteras.

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

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

Artículo 54. Zona de servidumbre legal.

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

exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

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

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

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

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

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

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

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

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



Artículo 55. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

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

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

Artículo 56. Zona de no edificación.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 57. Accesos a las carreteras.

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

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

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

Cuando la autorización definitiva corresponda a las Diputaciones provinciales, con carácter previo se recabará informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras en consideración al cumplimiento de la normativa e instrucciones técnicas en materia de accesos y a las determinaciones de la planificación viaria.



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

Artículo 58. Publicidad y carteles.

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

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

Señales de servicio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9.2.11.- Regulación Normativa de la protección de Vías Pecuarias (E)

Además de las disposiciones que se establecen a continuación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Vías Pecuarias, siendo actualmente la siguiente:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (estatal)

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La normativa aplicable extraída del decreto 155/1998 antes mencionado que define las actuaciones y filosofía de la Ley 3/95 es la siguiente:

“Artículo 2. Definición y destino.

1. Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

2. Según lo dispuesto en el artículo 1.3 de la Ley de Vías Pecuarias, las vías pecuarias podrán ser también destinadas a otros usos compatibles y complementarios, en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.



Artículo 3. Naturaleza jurídica y competencias.

1. Las vías pecuarias, cuyo itinerario discurre por el territorio andaluz, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. De acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 8/1996, de 26 de diciembre, de Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para 1997, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente las competencias asignadas a la Consejería de Economía y Hacienda en materia de vías pecuarias.

Artículo 4. Adscripción y fines.

1. A los efectos previstos en la legislación sobre el Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el presente Reglamento, las vías pecuarias se adscriben a la Consejería de Medio Ambiente.

2. Son fines que han de presidir la actuación de la Consejería de Medio Ambiente en materia de vías pecuarias, además de los establecidos en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, fomentar, entre otros fines ambientales: La biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y las actividades compatibles y complementarias.

Artículo 5. Tipos de vías pecuarias.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4.1 de la Ley de Vías Pecuarias, las vías pecuarias se clasifican, con carácter general, en cañadas, cordeles y veredas:

a) Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros.

b) Son cordeles cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.

c) Veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 metros.

Dichas denominaciones son compatibles con otras de índole consuetudinaria, tales como coladas, padrones, realengas, ramales, veredas de carne, veintenas y cualesquiera otras que se

vengan utilizando dentro del territorio andaluz. Su anchura será determinada en el acto administrativo de clasificación.

Los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie y límites que determinen el acto administrativo de clasificación y posterior deslinde.

Artículo 6. Fondo documental.

Para el mejor conocimiento y gestión de las vías pecuarias e información de las entidades y particulares interesados existirá, en la Consejería de Medio Ambiente, un fondo documental.

Dicho fondo comprenderá el censo de todas las vías pecuarias clasificadas, deslindadas y amojonadas, además de las copias o fotografías autorizadas de los documentos, planos y antecedentes de todo orden relativos a dichas vías.

En el marco de colaboración previsto en el artículo 4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los documentos necesarios para la formación del fondo documental deberán ser solicitados por la Consejería de Medio Ambiente, y con la finalidad de completar los existentes en la misma, a otros Entes y Órganos de la Administración Autonómica, las Entidades Locales, las Cámaras Agrarias y cualesquiera otros Entes o Administraciones Públicas que los posean, sin perjuicio de la conservación de los originales en su actual radicación.

El acceso al fondo documental por parte de las entidades y particulares interesados, así como el abono de las cantidades dinerarias que pudiera corresponder, se efectuará de acuerdo con lo previsto en la normativa vigente.

En cualquier caso, anualmente la información esencial del citado fondo documental será incluida en el Informe de Medio Ambiente en Andalucía, que edite la Administración.

Artículo 7. Red Andaluza de Vías Pecuarias.

El conjunto de vías pecuarias existentes en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía integrará la Red Andaluza de Vías Pecuarias, sin perjuicio de que además puedan formar parte de la Red Nacional, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.



Artículo 8. Conservación y defensa de las vías pecuarias.

1. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, respecto de las vías pecuarias:

a) La planificación en materia de vías pecuarias.

b) La investigación de la situación de aquellos terrenos que se presuman pertenecientes a las vías pecuarias.

c) La clasificación.

d) El deslinde.

e) El amojonamiento.

f) La recuperación.

g) La desafectación.

h) La modificación del trazado.

i) Cualesquiera otros actos relacionados con las mismas.

2. La Consejería de Medio Ambiente podrá calificar determinadas vías pecuarias como de actuación preferente para su recuperación, tutela, protección y fomento. Los criterios a valorar serán sus características propias, el uso ganadero que soporten, su valor para la ordenación del territorio, así como sus posibilidades de uso público o importancia como corredores ecológicos.

Artículo 9. Planificación ambiental.

1. La planificación ambiental en materia de vías pecuarias tendrá por objeto determinar aquellas vías de actuación preferente, según los criterios establecidos en el artículo 8.2 del presente Reglamento, con el fin de dar prioridad a su tutela, protección y fomento, así como de establecer medidas adicionales de intervención sobre las mismas.

2. La planificación prevista en el apartado anterior, por su especial relación con la ordenación del territorio, se realizará en coordinación con la Consejería competente en dicha materia. A tal efecto se establecerán los instrumentos de colaboración entre las Consejerías implicadas, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio.

3. Cualquier otro instrumento de planificación ambiental, por cuyo ámbito territorial discorra alguna vía pecuaria deberá incorporar los siguientes objetivos:

a) El mantenimiento de la integridad superficial de las Vías.

b) La idoneidad de los trazados para el cumplimiento de los fines legalmente establecidos y, de forma especial, la finalidad ambiental recogida en el artículo 4 del presente Reglamento.

c) La continuidad del tránsito ganadero, el uso público y demás usos compatibles y complementarios establecidos en el artículo 54.1 de este Reglamento.

Artículo 10. Creación, ampliación y restablecimiento.

Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente la creación, ampliación y restablecimiento de las vías pecuarias, sin perjuicio de aquellas competencias atribuidas a la Consejería de Economía y Hacienda en aplicación de la normativa reguladora del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dichas actuaciones llevan aparejadas la declaración de utilidad pública, a efectos expropiatorios, de los bienes y derechos afectados.

Artículo 11. Conservación, mejora y aprovechamiento.

Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente la gestión y administración de las vías pecuarias, así como la autorización de ocupaciones y aprovechamientos, sin perjuicio de las competencias que tengan atribuidas otros órganos públicos.

Con la finalidad de optimizar la gestión de estas competencias, las mismas podrán ser objeto de fórmulas de cooperación con otras Administraciones Públicas y de colaboración con entidades públicas o privadas sin fines lucrativos, excepción hecha de las facultades de autorización de ocupaciones y aprovechamientos.”



TITULO X.- ANEXOS

ANEXO I: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y TABLAS RESUMEN DE LOS USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES.

CAPITULO 1.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

En la obtención de los coeficientes además del valor de venta de las viviendas se tiene en cuenta el coste de ejecución de cada una de las tipologías, para comparar el rendimiento económico final de cada una. Por tanto, se obtiene el valor de repercusión para cada una de las tipologías y se establece una relación entre ambas tipologías.

Se obtiene el valor de repercusión de la edificación ya urbanizada para cada tipología a partir de la siguiente fórmula:

$$V_r = (V_v/1,4) - V_c$$

Tomando como referencia la tipología de vivienda unifamiliar aislada-pareada y asignándole un coeficiente 1, se obtienen los coeficientes de ponderación siguientes:

<u>Uso y tipología de vivienda</u>	<u>Valor de repercusión V_r €/m² construido</u>	<u>Coef. de ponderación</u>
<u>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</u>	431,93	<u>1,00</u>
<u>RESIDENCIAL VPO</u>	281,21	<u>0,65</u>

Tabla 6: Valor de repercusión y coeficientes.

CAPITULO 2.- TABLAS RESUMEN DE LOS USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES.

A continuación se muestran las tablas resumen de los usos, edificabilidades y densidades globales de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados delimitados en Unidades de Ejecución:



Suelo Urbano No Consolidado delimitado en UE

Suelo Urbano No Consolidado en UE															
Nombre	Núcleo	Superficie (m²)	Uso	Con ordenación detallada	IEB (m2t/m2)	Edif. Total (m2t)	Edif. Mínima para vivienda protegida (m2t)	Densidad de viviendas (Viv/Ha)	Nº Máximo de Viviendas Totales	Nº de Viviendas protegidas	EL (m2)	EQ (m2)	SG EL incluido (m2)	SG EQ incluido existente (m2)	Nº Plazas de aparcamiento
UE-1	Cantoria	3.511,37	Residencial	Sí	0,74	2.598,41	0,00	67	24	0	382,50	0,00	0,00	0,00	13
UE-2	Cantoria	6.122,88	Residencial	Sí	0,50	3.061,44	0,00	46	28	0	939,75	0,00	0,00	0,00	15
UE-3	Cantoria	3.965,13	Residencial	Sí	1,05	4.163,39	0,00	96	38	0	454,39	0,00	0,00	0,00	21
UE-4	Cantoria	3.500,47	Residencial	Sí	0,88	3.080,41	0,00	80	28	0	578,89	0,00	0,00	0,00	15
UE-5	Cantoria	11.787,40	Residencial	Sí	1,00	11.787,40	0,00	91	107	0	2.418,33	0,00	0,00	0,00	59
UE-6	Cantoria	3.687,03	Residencial	Sí	0,78	2.875,88	0,00	71	26	0	267,60	0,00	0,00	0,00	14
UE-7	Cantoria	3.875,22	Residencial	Sí	0,68	2.635,15	0,00	62	24	0	279,66	0,00	0,00	0,00	13
UE-8	Cantoria	8.235,99	Residencial	Sí	0,54	4.447,43	0,00	49	40	0	993,24	0,00	0,00	0,00	22
UE-9	Cantoria	18.455,83	Residencial	Sí	0,86	15.872,01	0,00	78	144	0	3.046,26	449,64	0,00	729,45	79
UE-10	Cantoria	28.205,06	Residencial	No	0,77	21.717,90	11.944,84	75	212	119	4.065,33	3.262,43	3.186,21	0,00	217
Total		91.346,38				72.239,43	11.944,84		671	119	13.425,96	3.712,07	3.186,21	729,45	470

Suelo Urbanizable Ordenado Industrial

Suelo Urbanizable Ordenado Industrial									
Nombre	Superficie (m²)	Uso	IEB (m2t/m2)	Edif. Total (m2t)	EL (m2)	EQ (m2)	Aprovechamiento Medio (ua)	Nº Plazas de aparcamiento	Nº Máximo de Viviendas
Sector 1	365.462,81	Industrial	0,5	182.731,41	36.546,28	7.309,26		914	0

Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial

Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial									
Nombre	Superficie (m²)	Uso	IEB (m2t/m2)	Edif. Total (m2t)	EL (m2)	EQ (m2)	Aprovechamiento Medio (ua)	Nº Plazas de aparcamiento	Nº Máximo de Viviendas
Sector 3	111.543,55	Industrial	0,5	55.771,78	11.154,36	2.230,87	---	279	0
Total	111.543,55			55.771,78	11.154,36	2.230,87		279	0

Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial

Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial														
Nombre	Superficie (m²)	Uso	IEB (m2t/m2)	Edif. Total (m2t)	Edif. Mínima para vivienda protegida (m2t)	Densidad de viviendas (Viv/Ha)	Nº de Viviendas protegidas	Edif. Renta Libre (70%) (m2t)	Nº Máximo Viviendas Renta Libre	Aprovechamiento Medio (ua/m²)	EL (m²)	EQ (m²)	SG EL incluido (m²)	Nº Plazas de aparcamiento
Sector 4	108.995,94	Residencial	0,3575	38.970,62	11.691,18	33,50	117	27.279,43	248	0,32	10.899,59	8.573,54	3.651,36	195
Sector 5	89.627,55	Residencial	0,3575	32.045,60	9.613,68	33,50	96	22.431,92	204	0,32	8.962,76	7.050,03	3.002,52	160
Total	198.623,49			71.016,22	21.304,87		213	49.711,35	452		19.862,35	15.623,57	6.653,89	355



ANEXO II: FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO Y FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO 3.- FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

1. Las Unidades de Ejecución de la 1 a la 9 están ordenadas tal y como se definían en las NNSS y las Modificaciones Puntuales posteriores, con los trazados viarios y las calificaciones del suelo, tal y como aparece reflejado en el plano O.5. La UE-10 surge tras una Modificación Puntual de las NNSS pero no se establece su ordenación.

En el Llano se establecen dos bolsas de suelo urbano no consolidado, destinadas a uso residencial con la ordenanza Uap-1, que en las NNSS figuraba simplemente como suelo urbano, pero al cumplir las condiciones marcadas en el artículo 45.2B) de la LOUA, se debe incluir en la categoría de suelo urbano no consolidado.

2. En cada ficha quedan reflejadas las superficies medidas en plano y unas condiciones de aprovechamiento en las que la edificabilidad total resulta de aplicar a la superficie de la UE el Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) definido.

3. Las condiciones de urbanización se adecuarán a las Normas Generales de Urbanización del presente PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA y a las condiciones que en desarrollo de aquellas pueda establecer el Ayuntamiento de Cantoria.

4. El sistema de actuación de las Unidades de Ejecución se regula en el artº 5.3.2 del presente PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 (presenta ordenación pormenorizada)

1.- SUPERFICIES

Superficie Total:	3.511,37 m ²
Suelo Edificable:	2510,95 m ²
Cesión Zona Verde:	382,5 m ²
Viario:	el resto

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad bruta:	0,74 m ² /m ²
Superficie construida máxima:	2.598,41 m ²

Ordenanza (s) de edificación: MHR. y UAP-2 según lo recogido en el plano de Ordenación del suelo urbano (O.5).

3.- DESARROLLO DE LA UNIDAD

Mediante Proyecto de Urbanización si no se modifica el diseño recogido en la Adaptación, cuando previamente se hayan formalizado documentalmente las cesiones correspondientes a favor del Ayuntamiento. En caso contrario será preciso redactar un P.E.R.I.



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 (presenta ordenación pormenorizada)

1.- SUPERFICIES

Superficie Total: 6.122,88 m²

Suelo Edificable: 3.769,51 m²

Cesión Zona Verde: 939,75 m²

Viario: el resto

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad bruta: 0,50 m²/m²

Superficie construida máxima: 3.061,44 m²

Ordenanza (s) de edificación: UAP-2

3.- DESARROLLO DE LA UNIDAD

Mediante Proyecto de Urbanización si no se modifica el diseño recogido en la Adaptación, cuando previamente se hayan formalizado documentalmente las cesiones correspondientes a favor del Ayuntamiento. En caso contrario será preciso redactar un P.E.R.I.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 (presenta ordenación pormenorizada)

1.- SUPERFICIES

Superficie Total: 3.965,13 m²

Suelo Edificable: 2.381,49 m²

Cesión Zona Verde: 454,39 m²

Viario: el resto

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad bruta: 1,05 m²/m²

Superficie construida máxima: 4.163,39 m²

Ordenanza (s) de edificación: MC-1 y MHR según lo recogido en el plano de Ordenación del suelo urbano (O.5).

3.- DESARROLLO DE LA UNIDAD

Mediante Proyecto de Urbanización si no se modifica el diseño recogido en la Adaptación, cuando previamente se hayan formalizado documentalmente las cesiones correspondientes a favor del Ayuntamiento. En caso contrario será preciso redactar un P.E.R.I.



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 (presenta ordenación pormenorizada)

1.- SUPERFICIES

Superficie Total: 3.500,47 m²

Suelo Edificable: 2.444,76 m²

Cesión Zona Verde: 578,89 m²

Viario: el resto

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad bruta: 0,88 m²/m²

Superficie construida máxima: 3.080,41 m²

Ordenanza (s) de edificación: MC-1 y UAP-2 según lo recogido en el plano de Ordenación del suelo urbano (O.5).

3.- DESARROLLO DE LA UNIDAD

Mediante Proyecto de Urbanización si no se modifica el diseño recogido en la Adaptación, cuando previamente se hayan formalizado documentalmente las cesiones correspondientes a favor del Ayuntamiento. En caso contrario será preciso redactar un P.E.R.I.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 (presenta ordenación pormenorizada)

1.- SUPERFICIES

Superficie Total: 11.787,40 m²

Suelo Edificable: 6.062,15 m²

Cesión Zona Verde: 2.418,33 m²

Viario: el resto

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad bruta: 1,00 m²/m²

Superficie construida máxima: 11.787,40 m²

Ordenanza (s) de edificación: MC-2 y MHR según lo recogido en el plano de Ordenación del suelo urbano (O.5).

3.- DESARROLLO DE LA UNIDAD

Mediante Proyecto de Urbanización si no se modifica el diseño recogido en la Adaptación, cuando previamente se hayan formalizado documentalmente las cesiones correspondientes a favor del Ayuntamiento. En caso contrario será preciso redactar un P.E.R.I.



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6 (presenta ordenación pormenorizada)

1.- SUPERFICIES

Superficie Total: 3.687,03 m²

Suelo Edificable: 2.774,81 m²

Cesión Zona Verde: 267,60 m²

Viario: el resto

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad bruta: 0,78 m²/m²

Superficie construida máxima: 2.875 m²

Ordenanza (s) de edificación: MHR y UAP-2 según lo recogido en el plano de Ordenación del suelo urbano (O.5).

3.- DESARROLLO DE LA UNIDAD

Mediante Proyecto de Urbanización si no se modifica el diseño recogido en la Adaptación Normas, cuando previamente se hayan formalizado documentalmente las cesiones correspondientes a favor del Ayuntamiento. En caso contrario será preciso redactar un P.E.R.I.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 (presenta ordenación pormenorizada)

1.- SUPERFICIES

Superficie Total: 3.875,22m²

Suelo Edificable: 2.520,06 m²

Cesión Zona Verde: 279,66m²

Viario: el resto

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad bruta: 0,68 m²/m²

Superficie construida máxima: 2.635,15m²

Ordenanza (s) de edificación: MHR y UAP-2 según lo regulado en el plano de Ordenación del suelo urbano (O.5).

3.- DESARROLLO DE LA UNIDAD

Mediante Proyecto de Urbanización si no se modifica el diseño recogido en la Adaptación, cuando previamente se hayan formalizado documentalmente las cesiones correspondientes a favor del Ayuntamiento. En caso contrario será preciso redactar un P.E.R.I.



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8 (presenta ordenación pormenorizada)

1.- SUPERFICIES

Superficie Total: 8.235,99m²

Suelo Edificable: 4.899,16 m²

Cesión Zona Verde: 993,24m²

Viario: el resto

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad bruta: 0,54 m²/m²

Superficie construida máxima: 4.447,43m²

Ordenanza (s) de edificación: MHR, MC-3 y UAP-2 según lo recogido en el plano de Ordenación del suelo urbano (O.5).

3.- DESARROLLO DE LA UNIDAD

Mediante Proyecto de Urbanización si no se modifica el diseño recogido en la Adaptación, cuando previamente se hayan formalizado documentalmente las cesiones correspondientes a favor del Ayuntamiento. En caso contrario será preciso redactar un P.E.R.I.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 9 (presenta ordenación pormenorizada)

1.- SUPERFICIES

Superficie Total: 18.455,83 m²

Suelo Edificable: 4.675,86 m²

Cesión Zona Verde: 3.046,26 m²

Cesión de Equipamientos: 449,64 m²

SG de Equipamiento incluido, existente: 729,45 m²

Viario: el resto

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad bruta: 0,86 m²/m²

Superficie construida máxima: 15.872,01 m²

Ordenanza (s) de edificación: MC-3

3.- DESARROLLO DE LA UNIDAD

Mediante Proyecto de Urbanización si no se modifica el diseño recogido en la Adaptación, cuando previamente se hayan formalizado documentalmente las cesiones correspondientes a favor del Ayuntamiento. En caso contrario será preciso redactar un P.E.R.I.



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10 (sin ordenación pormenorizada)

1.- SUPERFICIES

Superficie Total: 28.205,06 m²

Cesión Zona Verde: 4.065,33 m²

Cesión de Equipamientos: 3.262,43 m²

SG Espacios Libres incluido: 3.186,21 m²

2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad bruta: 0,77 m²/m²

Superficie construida máxima: 21.717,90 m²

Superficie mínima construida para Vivienda Protegida 11.944,84 m² (establecido en la modificación puntual)

Ordenanza (s) de edificación: MC-3

3.- DESARROLLO DE LA UNIDAD

Mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.



CAPITULO 4.- FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

1. En cada ficha quedan reflejados unas superficies que están tomadas de los planos de la adaptación a las NN.SS. por lo que son meramente orientativas, razón por la que será preferente la medición topográfica real adjuntada previa a la redacción del Plan Parcial.

2. La edificabilidad global que figura en la ficha de cada sector se aplicará a las siguientes superficies de terrenos:

a) Exclusivamente a los terrenos de propiedad privada incluidos dentro del ámbito geométrico de la actuación.

b) Para los terrenos de dominio público existentes en el ámbito del sector, se aplicará lo dispuesto en el arto 47.3 del Reglamento de Gestión. No pudiendo la Junta de Compensación o propietario único, utilizar el aprovechamiento correspondiente a tales superficies de dominio público.

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

4. Cada ficha define un uso dominante, permitiéndose además los que sean compatibles con éste, según se determina en las Normas Generales de Edificación.

5. Las condiciones de urbanización se adecuarán a las Normas Generales de Urbanización de la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, y a las condiciones que en desarrollo de aquellas pueda establecer el Ayuntamiento de Cantoria.

PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA EN EL MUNICIPIO DE CANTORIA (ALMERIA) / SUELO URBANIZABLE

FICHA REGULADORA DEL SECTOR Nº 1

1.- SUPERFICIES

Superficie Total: 365.462,81 m²

Cesión Espacios Libres: 36.546,28 m²

Cesión de Equipamientos: 7.309,26 m²

2.- CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad Global: 0,50 m²/m²

Uso Dominante: Industrial en Categorías 2 y 3

Usos Compatibles: Según Normas Generales de Uso. Título VI

Altura Máxima: 3p – 10 m

Sistema de Ordenación: Según Planeamiento Parcial

Dotación de Aparcamientos: Según LOUA

3.- OTRAS CONDICIONES

Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

Se mantendrán retranqueos de la edificación a la carretera A- 339 y a la autovía A-334, respecto de la arista exterior de la calzada, de 50 metros y 100 metros respectivamente.

El Sector 1 se encuentra ordenado actualmente, pero debido a la ejecución de la autovía A-334 y a la necesidad de mantener la “zona de no edificación” de la misma, es necesaria la modificación de la ordenación para ajustarse a la nueva delimitación del sector y a las afecciones de la autovía.

Será necesaria la presentación de un Plan Parcial que recoja la nueva ordenación ajustada a las necesidades actuales, así como el Proyecto de Urbanización correspondiente.



FICHA REGULADORA DEL SECTOR Nº 3

1.- SUPERFICIES

Superficie Total:	111.543,55 m ²
Cesión Espacios Libres:	11.154,36 m ²
Cesión de Equipamientos:	2.230,87 m ²

2.- CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad Global:	0,50 m ² /m ²
Uso Dominante:	Industrial en Categorías 2 y 3
Usos Compatibles:	Según Normas Generales de Uso. Título VI
Altura Máxima:	3p – 10 m
Sistema de Ordenación:	Según Planeamiento Parcial
Dotación de Aparcamientos:	Según LOUA

3.- OTRAS CONDICIONES

Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

Se mantendrán retranqueos de la edificación a la autovía A-334, respecto de la arista exterior de la calzada, de 100 metros.

El desarrollo del sector se realizará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

FICHA REGULADORA DEL SECTOR Nº 4

1.- SUPERFICIES

Superficie Total:	108.995,94 m ²
Cesión Espacios Libres:	10.899,59 m ²
Cesión Equipamientos:	8.573,54 m ²
SG Espacios Libres incluido:	3.649,07 m ²

2.- CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad Global:	0,3575 m ² t/m ²
Uso Dominante:	Residencia unifamiliar aislada o pareada
Superficie construida máxima:	38.970,62 m ²
Superficie construida mínima para VPO:	11.691,18 m ²
Usos Compatibles:	Según Normas Generales de Uso. Título VI <u>Se admite la edificación plurifamiliar para las viviendas protegidas.</u>
Altura Máxima:	2p – 7 m
Sistema de Ordenación:	Según Planeamiento Parcial
Dotación de Aparcamientos:	Según LOUA

3.- OTRAS CONDICIONES

Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

Se mantendrán retranqueos de la edificación a la Carretera A-1100, respecto de la arista exterior de la calzada, de 50 metros.

El desarrollo del sector se realizará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.



FICHA REGULADORA DEL SECTOR Nº 5

1.- SUPERFICIES

Superficie Total:	89.627,55 m ²
Cesión Espacios Libres:	8.962,75 m ²
Cesión Equipamientos:	7.050,03 m ²
SG Espacios Libres incluido:	3.000,63 m ²

2.- CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad Global:	0,3575 m ² /m ²
Superficie construida máxima:	32.045,60 m ²
Superficie construida mínima para VPO:	9.613,68 m ²
Uso Dominante:	Residencia unifamiliar aislada o pareada
Usos Compatibles:	Según Normas Generales de Uso. Título VI <u>Se admite la edificación plurifamiliar para las viviendas protegidas.</u>
Altura Máxima:	2p – 7 m
Sistema de Ordenación:	Según Planeamiento Parcial
Dotación de Aparcamientos:	Según LOUA

3.- OTRAS CONDICIONES

Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

Se mantendrán retranqueos de la edificación a la Carretera A-1100, respecto de la arista exterior de la calzada, de 50 metros.

El desarrollo del sector se realizará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

ANEXO III RELACIONES DE ELEMENTOS PROTEGIDOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS PROTEGIDOS POR LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA.

CAPITULO 5.- RELACIÓN DE ESPACIOS Y EDIFICIOS PROTEGIDOS POR EL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA.

Número	Nombre	Localización
1	Palacio de los Marqueses de Almanzora	C/ Cuartel y C/ Correo
2	Torre la Torreta	Paraje de la Hojilla
3	Iglesia Parroquial Virgen del Carmen	C/ Cristino María Sánchez, s/n
4	Torre Alto del Pulpito	Término Municipal
5	Cámara Agraria y Juzgado de Paz	C/ Cristino María Sanchez, 1
6	Estación FFCC Almanzora	Núcleo urbano de Almanzora
7	Plaza de la Constitución	Núcleo urbano de Cantoria
8	Teatro Saavedra	C/ Romero, 16D
9	Vivienda 26	C/ Cristino María Sánchez, 40
10	Vivienda 28	C/ Tosquilla, 27
11	Vivienda 29- Casa Marqués de la Romana	C/ San Juan, 37
12	Piedra del Lugar Viejo (tres puntos)	Sur de Cantoria
13	Estación de FFCC Cantoria	Núcleo urbano de Cantoria
14	Casa 1	Pza López Miras, 2 y 4
15	Casa 2	C/ Álamo, 31
16	Casa 3	C/ San Juan, 38
17	Casa 4	C/ Álamo, 34
18	Casa 5	C/ Álamo, 36
19	Casa 6	C/ Cristino María Sánchez, 1
20	Casa 7	C/ Cristino María Sánchez, 7
21	Casa 8	C/ Juan Carlos I, 40 D
22	Casa 9	C/ Juan Carlos I, 52
23	Casa 10	C/ Romero, 24
24	Casa 11	C/ Romero, 28
25	Casa 12	Pza Constitución esq Cristino M ^a Sánchez, 27
26	Casa 13	Pza Constitución esq Cristino M ^a Sánchez, 29
27	Casa 14	C/ Romero, 12
28	Casa 15	C/ Romero, 11
29	Casa 16	C/ Romero 9
30	Casa 17	C/ Romero 23
31	Casa 18	C/ Romero, 37



32	Casa 19	C/ Romero, 39
33	Casa 20	C/ Romero, 48
34	Casa 21	C/ Romero, 49
35	Casa 22	C/ Cristino María Sánchez, 52
36	Casa 23	C/ Cristino María Sánchez, 32
37	Casa 24	C/ Cristino María Sánchez, 34
38	Casa 25	C/ Cristino María Sánchez, 25
39	Casa 26	C/ Cristino María Sánchez, 23
40	Casa 27	C/ Cristino María Sánchez, 17
41	Casa 28	C/ San Juan, 40
42	Casa 29	C/ Álamo 16
43	Casa 30	C/ Álamo 18
44	Casa 31	C/ Álamo 35
45	Casa 32	C/ Álamo 29
46	Casa 33	C/ Tosquilla, 25
47	Casa Bar Mora	C/ Cristino María Sánchez, 16
48	Ermita de San Ildefonso	Almanzora. Plaza de Almanzora
49	Ermita de San Pedro	Los Terreros
50	Iglesia de San Miguel	Los Pardos
51	Ermita de los Correllas	Barriada de los Correllas
52	Ermita de la Santa Cruz	Almanzora. Barrio de la Santa Cruz
53	Ermita de San Antón y San Cayetano (Santas Patronas)	Cerro de la Ermita
54	La Cuca	Término Municipal
55	Restos de Torreón	Cerro Castilla
56	Torre vigía	Cerro Torrobra
57	Casa "El Convento"	C/ Leopoldo Vega, 13
58	Puente del Hierro sobre el río Almanzora	Término Municipal
59	Embocadura de la Rambla de Oxilla	Término Municipal
60	Embocadura de los Álamos	Término Municipal
61	Embocadura del Pago de la Oya	Rambla de los Arcos
62	Cortijo de la Marquesa	Cuenca baja del río Almanzora
63	Cortijo del río Almanzora	Término Municipal
64	Venta de Almanzora	Término Municipal
65	Molino	Paraje "Los Álamos"
66	Cotijadas	Término Municipal
67	Cotijadas	Término Municipal
68	Cotijadas	Término Municipal
69	Molino	Al lado del puente de hierro

Encontrándose delimitados en los planos de ordenación de la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

CAPITULO 6.- ZONAS PROTEGIDAS INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE LA PROVINCIA DE ALMERÍA.

(ver regulación normativa en arto 9.2.5 del Título IX de las Normas Urbanísticas)

Las zonas incluidas en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la provincia de Almería, realizado por la Consejería de Cultura, referidas al T.M. de Cantoria son las siguientes:

1.- EL FAS	Tipología 3
2.- ATALAYA DE CANTORIA	Tipología 1
3.- CERRO DEL CASTILLO	Tipología 1
4.- RAMBLA TORROBRA	Tipología 3
5.- PIEDRA DE ILLORRA	Tipología 2
6.- ALTO DEL PULPITO	Tipología 2
7.- LAS CASICAS	Tipología 2
8.- VERTIENTE DEL ALTO DE LA COPA	Tipología 3
9.- TUMBA DEL ALTO DE LA COPA	Tipología 3
10.- BAIL-LOMA DE LA TORRE	Tipología 2
11.- LLANO DE LA MEDIA LEGUA	Tipología 2
12.- MACHAR	Tipología 2
13.- LOMA DEL BARRANCO DE LA CUCA	Tipología 2
14.- LOMA DEL CUCADOR	Tipología 3
15.- LOMA DE LAS CANTERAS	Tipología 3
16.- LOMA DE LA SUERTE	Tipología 3
17.- LOMA DE LAS AGUILAS	Tipología 3
18.- LOMA DEL ALMANZORA	Tipología 3
19.- CABEZO DEL ALMANZORA	Tipología 3
20.- LOMA DE LA TORRE	Tipología 3

de las que las trece primeras se encuentran localizadas en los planos del Término Municipal, transcritos de la cartografía 1:50.000 del Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Almería. Del resto no figura localización.

2. ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS Y ORDEN DE PRIORIDAD EN SU EJECUCION

ESTUDIO DE VIABILIDAD

Al estar todas las operaciones urbanísticas programadas bajo el sistema de actuación de compensación, no hay intervención municipal más allá de de su incentivación y control.



Por otra parte las actuaciones públicas en suelos de cesión para equipamientos dependerá de su capacidad económica o de las Administraciones que tras la cesión del suelo puedan intervenir.

Desde el punto de vista público no hay programadas actuaciones que supongan una hipoteca económica sustancial para el Ayuntamiento.

Desde el punto de vista privado, sobre el que descansa el peso de la gestión de desarrollo de los suelos clasificados, existe viabilidad contrastada de dos de los sectores de suelo Urbanizable evidenciado y con trabajos en marcha durante la fase de Avance. En el resto de actuaciones será la marcha del mercado el que las hará desarrollarlas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

No obstante todo lo anterior, quedan derogados todos los artículos de las Normas Subsidiarias vigentes de Cantoria, que sean contrarios a lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Francisco José Lozano Lozano
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Director del Proyecto

Valencia, Octubre de 2008.