

**AYUNTAMIENTO DE BERJA  
JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
TEXTO REFUNDIDO  
REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE BERJA  
(C) MEMORIA DE ORDENACION**

**TOMOS I y II**

**SEPTIEMBRE DE 1.997 JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
ARQUITECTOS**

## (C) MEMORIA DE ORDENACION

### FECHAS

# INDICE

## (C.1) NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS

### TITULO I. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

- I.1. Sistema Legal
- I.2. Fines y objetivos
- I.3. Ambito territorial
- I.4. Vigencia y revisión
- I.5. Documentación
- I.6. Régimen Urbanístico del Suelo

### TITULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

#### II.1. PLANES PARCIALES

- II.1.1. Objeto
- II.1.2. Ambito
- II.1.3. Contenido
- II.1.4. Documentación

#### II.2. PLANES ESPECIALES

- II.2.1. Objeto
- II.2.2. Contenido
- II.2.3. Documentación

#### II.3. ESTUDIOS DE DETALLE

- II.3.1. Objeto
- II.3.2. Contenido
- II.3.3. Documentación

#### II.4. PROYECTO DE URBANIZACION

- II.4.1. Objeto
- II.4.2. Contenido
- II.4.3. Documentación

#### II.5. SISTEMAS DE ACTUACION

- II.5.1. Sistema de Compensación
- II.5.2. Sistema de Cooperación
- II.5.3. Sistema de Expropiación

## II.6. LICENCIAS DE OBRAS

- II.6.1. Licencias de obras en suelo urbano
- II.6.2. Licencias de obras en suelo urbanizable
- II.6.3. Licencias de obras en suelo no urbanizable
- II.6.4. Terminación de obras

## II.7. LICENCIAS DE APERTURA

### TITULO III. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

- III.1. Pavimentación
- III.2. Condiciones de diseño de las calles
- III.3. Etapas de ejecución de las pavimentaciones
- III.4. Cerramientos de espacios libres privados
- III.5. Red de abastecimiento de agua
- III.6. Red de saneamiento
- III.7. Red de energía eléctrica
- III.8. Red de alumbrado público
- III.9. Red de telefonía
- III.10. Eliminación de barreras urbanísticas
- III.11. Arbolado y jardinería de espacios libres

### TITULO IV. NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

- IV.1. Definición
- IV.2. Catálogos y Planes Especiales
- IV.3. Condiciones de edificación y protección
- IV.4. Tramitación
- IV.5. Catálogo de edificios protegidos
- IV.6. Catalogo de bienes patrimoniales

### TITUTLO V. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

#### V.1. CONCEPTOS Y NORMAS GENERALES

- V.1.1. Ambito de aplicación
- V.1.2. Solar
- V.1.3. Sistema de ordenación de la edificación
- V.1.4. Alineaciones exteriores
  
- V.1.5. Alineaciones interiores
- V.1.6. Retranqueos
- V.1.7. Vuelos
- V.1.8. Alturas de edificación
- V.1.9. Fondo edificable
- V.1.10. Ocupación
- V.1.11. Edificabilidad
- V.1.12. Superficie construida
- V.1.13. Dotaciones Obligatorias de Aparcamientos

#### V.2. CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL

- V.2.1. Generalidades
- V.2.2. Vivienda exterior

- V.2.3. Sótanos y semisótanos
- V.2.4. Superficie mínima de las habitaciones
- V.2.5. Escaleras
- V.2.6. Pasillos de distribución
- V.2.7. Patios
- V.2.8. Tipología del uso residencial

### V.3. CONDICIONES GENERALES DE LOS GARAJES

- V.3.1. Condiciones de uso

### V.4. CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL

- V.4.1. Definición
- V.4.2. Clasificación
- V.4.3. Tramitación

### V.5. CONDICIONES GNERALES DE OTROS USOS

- V.5.1. Uso hotelero
- V.5.2. Uso comercial
- V.5.3. Uso de oficinas

### V.6. CONDICIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES

- V.6.1. Equipamiento comunitario
  - V.6.1.1. Definición
  - V.6.1.2. Condiciones de la edificación
- V.6.2. Espacios libres
  - V.6.2.1. Definición
  - V.6.2.2. Condiciones de uso
  - V.6.2.3. Condiciones de edificación y ordenación
- V.6.3. Sistema viario
  - V.6.3.1. Definición
  - V.6.3.2. Régimen específico de carreteras
  - V.6.3.3. Informe previo a licencias de obra

### V.7. ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

## [TITULO VI. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO](#)

### VI.1. CONDICIONES GENERALES

- VI.1.1. Definición

## VI.1.2. Requisitos para poder edificar

### VI.2. ORDENANZAS DE EDIFICACION

#### VI.2.1. Ordenanza SU-1. Casco Histórico de Berja

##### VI.2.1.1. Definición

##### VI.2.1.2. Ordenación

##### VI.2.1.3. Condiciones de edificación

##### VI.2.1.4. Condiciones ambientales

##### VI.2.1.5. Usos

#### VI.2.2. Ordenanza SU-2. Residencial Plurifamiliar

##### VI.2.2.1. Definición

##### VI.2.2.2. Ordenación

##### VI.2.2.3. Condiciones de edificación

##### VI.2.2.4. Usos

#### VI.2.3. Ordenanza SU-3. Residencial Unifamiliar

##### VI.2.3.1. Definición

##### VI.2.3.2. Ordenación

##### VI.2.3.3. Condiciones de edificación

##### VI.2.3.4. Usos

#### VI.2.4. Ordenanza SU-4. Residencial Unifamiliar Aislada

##### VI.2.4.1. Definición

##### VI.2.4.2. Ordenación

##### VI.2.4.3. Condiciones de edificación

##### VI.2.4.4. Usos

#### VI.2.5. Ordenanza SU-5. Residencial en altura

##### VI.2.5.1. Definición

##### VI.2.5.2. Ordenación

##### VI.2.5.3. Condiciones de edificación

##### VI.2.5.4. Usos

## VI.2.6. Ordenanza (I) Industrial

VI.2.6.1. Definición

VI.2.6.2. Ordenación

VI.2.6.3. Condiciones de edificación

VI.2.6.4. Usos

## VI.2.7. Ordenanza (E) Equipamiento

VI.2.7.1. Definición

VI.2.7.2. Ordenación

VI.2.7.3. Condiciones de edificación

VI.2.7.4. Usos

## VI.2.8. Ordenanza (L) Espacios Libres

VI.2.8.1. Definición

VI.2.8.2. Condiciones de edificación

VI.2.8.3. Usos

## TITULO VII. UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

### VII.1. CONDICIONES GENERALES

VII.1.1. Definición

VII.1.2. Desarrollo de las U.E. Obtención de cesiones

VII.1.3. Edificabilidad bruta.

VII.1.4. Propuesta de ordenación y alineaciones

### VII.2. FICHAS REGULADORES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

## TITULO VIII. SUELO URBANIZABLE

### VIII.1. CONDICIONES GENERALES

VIII.1.1. Definición

VIII.1.2. Desarrollo

VIII.1.3. Cesiones

VIII.1.4. Edificabilidad y usos

VIII.1.5. Areas de reparto

VIII.1.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación

VIII.1.7. Cálculo de aprovechamiento Tipo

### VIII.2. FICHAS REGULADORAS DE SECTORES

## TITULO IX. SUELO NO URBANIZABLE

### IX.1. CONDICIONES GENERALES

IX.1.1. Definición

- IX.1.2. Objetivos del Suelo No Urbanizable
- IX.1.3. Clasificación
- IX.1.4. Normas generales de edificación
- IX.1.5. Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas
- IX.1.6. Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicios de las vías públicas
- IX.1.7. Régimen específico de las instalaciones de interés social y utilidad pública
- IX.1.8. Régimen específico de las viviendas. Núcleo de población en formación
- IX.1.9. Instalaciones agrícolas
- IX.1.10. Régimen de las infraestructuras relacionadas con parcelaciones agrícolas

## IX.2. CONDICIONES PARTICULARES SNU

### IX.2.1. Normativa SNUC-1. Zonas de regadío

- IX.2.1.1. Definición
- IX.2.1.2. Usos permitidos
- IX.2.1.3. Condiciones de edificación

### IX.2.2. Normativa SNUC-2. Zonas de secano

- IX.2.2.1. Definición
- IX.2.2.2. Usos permitidos
- IX.2.2.3. Condiciones de edificación

### IX.2.3. Normativa SNUC-3. Sistemas generales

- IX.2.3.1. Definición
- IX.2.3.2. Usos permitidos
- IX.2.3.3. Ordenación
- IX.2.3.4. Condiciones de edificación
- IX.2.3.5. Tramitación

### IX.2.4. Normativa de zonas de especial protección SNU-ZPE

- IX.2.4.1. SNU-ZPE.1. Zona de Especial Protección por su interés paisajístico
  - IX.2.4.1.1. Definición
  - IX.2.4.1.2. Tipos de espacios

IX.2.4.1.3. Paisajes Sobresalientes

IX.2.4.1.4. Complejos Serranos de Interés Ambiental

IX.2.4.1.5. Espacios Forestales de Interés Recreativo

IX.2.4.1.6. Paisajes Agrarios Singulares

IX.2.4.1.7. Usos existentes

IX.2.4.1.8. Tramitación

IX.2.4.1.9. Parque Forestal de Castala

IX.2.4.1.10. Sierra de Gádor

IX.2.4.2. SNU-ZEP.2. Zona de Especial Protección por su interés arqueológico

IX.2.4.2.1. Definición de area de interés arqueológico

IX.2.4.2.2. Definición de Tipologías de yacimientos arqueológicos

IX.2.4.2.3. Normas de Actuación y Protección

IX.2.4.2.4. Ordenación

IX.2.4.2.5. Clasificación de los yacimientos arqueológicos del T.M.

IX.2.4.3. SNU-ZEP.3. Cauces

IX.2.4.3.1. Definición

IX.2.4.3.2. Ambito de aplicación

IX.2.4.3.3. Condiciones de edificación

IX.2.4.4. SNU-ZEP.4. Costas

IX.2.4.4.1. Definición

IX.2.4.4.2. Usos autorizados

IX.2.4.4.3. Condiciones de edificación

IX.2.4.5. SNU-ZEP.5 Protección de Carreteras Municipales camino y vías pecuarias

IX.2.4.5.1. Distancias mínimas

IX.2.4.5.2. Construcción

IX.2.4.5.3. Regulación de caminos no clasificados

IX.2.4.5.4. Variante de Berja

IX.2.4.5.5. Vias Pecuarias

### IX.3. NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE

IX.3.1. Determinaciones generales

IX.3.2. Extracción de recursos minerales y tierras

IX.3.3. Actividades recreativas

IX.3.4. Repoblación forestal

IX.3.5. Elementos publicitarios

IX.3.6. Rodajes cinematográficos

IX.3.7. Adecuación de las edificaciones al Medio Ambiente y a su entorno

# **TITULO I. GENERALIDADES**

## **I.1. SITUACION LEGAL**

Se redactan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal conforme a la legislación urbanística aplicable (Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio) con el contenido y alcance previstos en los artículos 77 y 78 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio y 91.b, 93 y 94 del Reglamento de Planeamiento. La documentación de las Normas Subsidiarias contendrá los documentos que refiere el artículo 80 de T.R. y el artículo 97 del referido Reglamento.

## **I.2. FINES Y OBJETIVOS**

Las presente Normas Subsidiarias tienen por objeto clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

## **I.3. AMBITO TERRITORIAL**

El ámbito territorial de las presente Normas Subsidiarias se extiende a la totalidad del Término Municipal de Berja (incluye el antiguo Término Municipal de Beninar).

## **I.4. VIGENCIA Y REVISION**

Estas Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida y entrarán en vigor el día siguiente de la fecha de publicación de su aprobación definitiva.

La revisión de las Normas Subsidiarias se producirá cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Que hayan transcurrido 8 años desde su aprobación definitiva.
- Que la ocupación de suelo urbano alcance el 75% de lo previsto para cualquier de los usos establecidos.
- Cuando la modificación de las circunstancias sobre las que se han basado las determinaciones de las Normas, lo haga necesario o conveniente.
- Cuando se cumplan los plazos previstos en estas Normas para la redacción de los Planes Parciales sin que se haya producido la aprobación definitiva de los mismos, en cuyo caso podría procederse a la revisión de las Normas para ajustar o modificar la clasificación del suelo de dichos planes.

También podrá revisarse estas Normas, modificando las determinaciones y/o clasificación del suelo de los polígonos o unidades de actuación del suelo urbano, cuando los Planes Especiales y/o Proyectos de Urbanización previstos para su desarrollo no estuvieran aprobados definitivamente a los cuatro años de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

## I.5. DOCUMENTACION

Conforme al artículo 97 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias se componen de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa con expresión del resultado del trámite de la exposición pública de las Normas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.

## I.6. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### 1.6.1. Régimen urbanístico de la propiedad del Suelo

#### I.6.1.1. Clasificación del suelo

Las presentes N.N.S.S. clasificar el territorio en algunas de las siguientes clases (Artículo 9, T.R.).

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable o apto para urbanizar.
- Suelo no urbanizable.

#### I.6.1.2. Suelo urbano (Artículo 10, T.R.)

Constituirán el suelo urbano.

a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios característicos adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

#### I.6.1.3. Suelo urbanizable (Artículo 11, T.R.)

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan General Municipal declare adecuados, en principio, para ser urbanizados.

#### I.6.1.4. Suelo no urbanizable (Artículo 12, T.R.)

Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las

posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

## I.6.2. Régimen del suelo no urbanizable

### I.6.2.1. Destino (Artículo 15 del T.R.)

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que lo regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

### I.6.2.2. Prohibiciones y autorizaciones (Artículo 16 del T.R.)

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

3. Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

- 1ª. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

- 2ª. Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento.

a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.

b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por este al órgano autonómico competente.

c) Información pública durante quince días, al menos.

d) Resolución definitiva del órgano autonómico.

4. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2. del T.R.

### I.6.2.3. Áreas de especial protección (Artículo 17 del T.R.)

El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquel.

### I.6.3. Régimen del suelo urbano y urbanizable

#### I.6.3.1. Derechos y deberes básicos de los propietarios

- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio (Artículo 19 del T.R.)

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables.

- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades (Artículo 20 del T.R.)

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

c) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regular en el Artículo I.6.3.2.

- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación (Artículo 21 del T.R.)

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos (Artículo 22 del T.R.)

La enajenación de finca no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuesto, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los

compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente.

### I.6.3.2. Facultades urbanísticas

#### - Facultades urbanísticas de la propiedad (Artículo 23 del T.R.)

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por el T.R.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en el T.R. o en la legislación o planeamiento urbanísticos aplicables.

### I.6.3.3. Derecho a urbanizar

#### - Adquisición del derecho a urbanizar (Artículo 24 del T.R.)

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:

a) En suelo urbano: Normas subsidiarias y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

b) En suelo apto para urbanizar: Normas subsidiarias y Plan Parcial.

3. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el planeamiento urbanístico, de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquella.

#### - Extinción del derecho a urbanizar (Artículo 25 del T.R.)

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión

y equidistribución no se realizase en los plazos establecidos al efecto, sin perjuicio de lo que, en defecto de legislación urbanística aplicable, prevé el artículo 149.4 del T.R.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

#### I.6.3.4. Derecho al aprovechamiento urbanístico

##### - Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico (Artículo 26 del T.R.)

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

##### - Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (Artículo 27 del T.R.)

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por los artículos 96 y 97 del T.R.

2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 del T.R.

4. En el suelo urbano donde no se apliquen las disposiciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo el aprovechamiento susceptible de apropiación será como mínimo el 85 por 100 del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

##### - Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas. (Artículo 28 del T.R.)

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en el Artículo 26 del T.R.

2. En defecto de previsión de plazos por el planeamiento urbanístico aplicable el plazo será de cuatro años a contar desde la aprobación de dicho planeamiento, en suelo urbano, y desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, en suelo urbanizable.

3. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el Artículo 26 del T.R. la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

4. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviese sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal, o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

5. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

- Concreción del aprovechamiento urbanístico (Artículo 29 del T.R.)

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1º. Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2º. Compensación económica sustitutiva.

b) En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:

1º. Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

2º. Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento, en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

2. En los supuestos contemplados en el apartado b) del número anterior, en defecto de dicha legislación, los desajustes se resolverán en la forma prevista en los artículos 151.2, 187 a 191 y 194 a 196 del T.R.

- Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas (Artículo 30 del T.R.)

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable.

2. En defecto de previsión expresa en el planeamiento urbanístico el plazo será de un año desde su adquisición.

3. La resolución administrativa municipal o autonómica declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1 deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

4. La venta forzosa a que se refiere al apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable o, en su efecto, a través del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme a lo previsto en los artículos 227 y siguientes del T.R.

5. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

- Reducción de aprovechamiento urbanístico en actuaciones asistemáticas (Artículo 31 del T.R.)

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable, previa conversión de la parcela en solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el número 3 del artículo anterior.

3. En defecto de previsión expresa conforme a lo establecido en el número anterior, el plazo será de dos años computados desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada caso.

- Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos.

1. No obstante lo dispuesto en el artículo 27 del T.R. el aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en el suelo urbano, no incluidos en áreas de reparto, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo, calculado en la forma regulada por el artículo 59 del T.R.

2. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

3. El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

I.6.3.5. Derecho a edificar

- Adquisición del derecho a edificar (Artículo 33 del T.R.)

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

- No adquisición del derecho a edificar (Artículo 34 del T.R.)

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en los artículos 30.1 y 31.1, respectivamente del T.R.

#### - Plazos para la edificación (Artículo 35 del T.R.)

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.
2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

#### - Efectos de la extinción del derecho a edificar

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.
2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquellos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución

#### I.6.3.6. Derecho a la edificación

##### - Adquisición del derecho a la edificación (Artículo 37 del T.R.)

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.
2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado.

Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

##### - Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento (Artículo 38 del T.R.)

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.
2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes de los Artículos 30 y 31 del T.R. el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

#### - Edificación sin licencia compatible con el planeamiento (Artículo 39 del T.R.)

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística aplicable, o, en su defecto, en el de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

#### - Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa. (Artículo 40 del T.R.)

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente el grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.

3. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.

4. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

#### - Edificación con exceso de aprovechamiento (Artículo 41 del T.R.)

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

2. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

#### I.6.3.7. Inactividad de la Administración

#### - Consecuencia de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento (Artículo 42 del T.R.)

1. En los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos, si los Ayuntamientos respectivos no ejercitaran las potestades de expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos en el plazo de un año desde que se produjo dicho incumplimiento, las Comunidades Autónomas, previa comunicación al Ayuntamiento respectivo, podrán subrogarse en el ejercicio de la potestad expropiatoria, debiendo destinar los terrenos expropiados a los fines previstos en el artículo 280.1. del T.R.
2. El plazo para adoptar las medidas previstas en el número anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.
3. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento.
4. Dicha reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, o en la forma y en el plazo establecido en el artículo anterior.
5. Transcurridos cuatro meses desde la notificación de la incoación del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa, quedará sin efecto dicha notificación.

#### I.6.3.8. Publicidad

##### - Consulta urbanística (Artículo 43 del T.R.)

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.
2. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.
3. Los Ayuntamiento remitirán al Registro de la Propiedad que corresponda, copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos a que se refiere el artículo 28 del T.R., a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

##### - Cédula Urbanística. (Artículo 44 del T.R.)

1. Los Ayuntamientos podrán crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de los extremos señalados en el artículo anterior y demás circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.
2. Este documento se denominará Cédula Urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

- Información urbanística y enajenación de terrenos (Artículo 45 del T.R.)

1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.
2. En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirientes.
3. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.
4. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.
5. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

# TITULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

## II.1. PLANES PARCIALES

### II.1.1. Objeto

Los planes parciales tienen por objeto desarrollar las propuestas contenidas en estas Normas Subsidiarias con respecto al suelo urbanizable o apto para la urbanización, con arreglo a lo establecido en el Artículo 83 del T.R. y los Artículos 43 y 44 del Reglamento de Planeamiento.

### II.1.2. Ámbito

El ámbito mínimo sobre el que podrá desarrollarse un plan Parcial viene establecido en estas Normas a través de la determinación de los sectores o áreas aptas para la urbanización representados como tales en los planes de ordenación o delimitados posteriormente con arreglo a los siguientes criterios:

- Superficie mínima 3 Has. Dicha superficie podrá tener tanto carácter continuo como discontinuo.
- Deberá justificarse y garantizarse la adecuada inserción del ámbito propuesto en la estructura urbanística municipal.

### II.1.3. Contenido

El contenido de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones que en cada caso establezcan estas Normas, y se referirán como mínimo a los extremos incluidos en el Artículo 83 del T.R. y los Artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento.

#### Planes de iniciativa particular

Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular, cumplirán también los requisitos establecidos en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

### II.1.4. Documentación

La documentación de los Planes Parciales deberá incluir como mínimo los documentos exigidos en los Artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- Planos de información.

- Planos de Proyecto.
- Ordenanzas reguladoras.
- Plan de etapas.
- Estudio económico-financiero.

#### II.1.5. Tramitación

Se hará de acuerdo con el Artículo 116 del T.R. y Artículos 136 al 139 del Reglamento de Planeamiento.

### II.2. PLANES ESPECIALES

#### II.2.1. Objeto

En desarrollo de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales, según lo establecido en los Artículos 84 al 90 del T.R. y 76 del Reglamento de Planeamiento con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de planeamiento general.
- b) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c) Reforma interior en suelo urbano, en cualquiera de los núcleos que integran el municipio.
- d) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano, rural y natural, y del suelo, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- e) Saneamiento de poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbanos, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

#### II.2.2. Contenido

El contenido de los Planes Especiales deberá ajustarse a lo dispuesto en estas Normas y en los Artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

La formulación de Planes de Reforma Interior o de Saneamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en los Artículos 83 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

Cuando se trate de Planes Especiales de Protección, deberán ajustarse a lo establecido en los Artículos 78 a 82 del Reglamento de Planeamiento.

### II.2.3. Documentación

La documentación de los Planes Especiales deberá incluir los documentos exigidos en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento:

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia del Plan Especial de que se trate.
- Estudios complementarios.
- Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.
- Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- Estudio económico-financiero.

### II.2.4. Tramitación

Se hará de acuerdo con el Artículo 116 del T.R. y Artículos 143 al 148 del Reglamento de Planeamiento.

## II.3. ESTUDIO DE DETALLE

### II.3.1. Objeto

En desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias, así como de los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, podrán redactarse Estudios de Detalle limitados a las siguientes finalidades:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano, en las condiciones que, en su caso, fijen las presentes Normas.
- b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en estas Normas o en Planes Especiales para el suelo urbano o en los Planes Parciales para el suelo urbanizable, de acuerdo con los criterios y condiciones que en su caso se establezcan.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones y limitaciones que para el suelo urbano se establezcan en estas Normas y para el suelo apto para la urbanización o urbanizable en los Planes Parciales y completar, en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

### II.3.2. Contenido

En la elaboración de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en el Artículo 91 del T.R. y 65 del Reglamento de Planeamiento.

### II.3.3. Documentación

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

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Plano de situación en el término municipal. Escala mínima 1:2.000.
- Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes. Escala mínima 1:500.
- Planos actualizados de estado de los terrenos de edificación, de vegetación y de usos existentes. Escala 1:500.
- Planos a escala adecuada y como mínimo 1:500 que expresan las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes deberá adjuntarse así mismo un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en las Normas y de las que se obtiene en el Estudio de Detalle justificando el cumplimiento de las limitaciones impuestas por estas Normas y el Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

### II.3.4. Tramitación

Se hará de acuerdo con el Artículo 117 del T.R. y Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

## II.4. PROYECTOS DE URBANIZACION

### II.4.1. Objeto

Para llevar a la práctica las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en suelo urbano, y las de los Planes Parciales en suelo apto para la urbanización o urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación.

### II.4.2. Contenido

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse en todo caso a lo dispuesto en el Artículo 92 del T.R. y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas Generales de Urbanización contenidas en las presentes Normas Subsidiarias.

### II.4.3. Documentación

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos según los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones, Cuadros de precios descompuestos y Presupuesto.

Estos documentos contendrán el desarrollo de las siguientes obras:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado par evacuación de aguas residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería.

### II.4.4. Tramitación

Se hará de acuerdo con el Artículo 117 del T.R. y Artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

## II.5. SISTEMAS DE ACTUACION

Para la ejecución de estas Normas y de acuerdo con lo que éstas indiquen en su caso para los distintos polígonos, se actuará mediante el sistema de Compensación preferentemente, pudiendo recurrirse el sistema de Cooperación cuando así lo decida la Administración mediante resolución motivada, y al sistema de Expropiación cuando razones de urgencia o necesidad así lo exijan, o cuando la Junta de Compensación o el propietario único de un polígono o unidad de actuación incumpla sus obligaciones.

### II.5.1. Sistema de compensación

- El sistema de compensación (Artículo 157 del T.R.)

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

2. Los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por la Administración actuante. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de Estatutos y Bases. El plazo para acordar sobre la apropiación inicial será de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comunidad Autónoma actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, desde la presentación de la solicitud ante el órgano autonómico.

Con anterioridad a la aprobación definitiva, se dará audiencia a los demás propietarios, por plazo de quince días hábiles. Los Estatutos y Bases se entenderán aprobados si transcurrieran tres meses desde su aprobación inicial, sin que, por la Administración actuante, o por la Comunidad Autónoma, se hubiera comunicado resolución expresa, supuesto en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública.

3. con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación se formulará por la Junta el correspondiente Proyecto de Compensación.

Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación. No obstante, lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

#### - Junta de Compensación (Artículo 158 del T.R.)

1. Los propietarios de la unidad de ejecución que no hubieren solicitado el sistema podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de un mes, desde la aprobación definitiva, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2. Podrán también incorporarse a la Junta de Empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución.

3. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

4. Un representante de la Administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta, en todo caso.

5. Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles en alzada ante la Administración actuante.

- Junta de Compensación y transmisión de terrenos (Artículo 159 del T.R.)

1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de las inmuebles afectados a los resultantes de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el Artículo 310.

2. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

3. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por Ministerio de la ley con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

4. Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la unidad de ejecución, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

- Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros (Artículo 160 del T.R.)

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. En el supuesto del número anterior, el valor correspondiente a los terrenos será el inicial, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 52 del T.R.

4. Las cantidades adecuadas a la Junta de Compensación por sus miembros podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición de la Junta a la Administración actuante.

- Procedimiento abreviado (Artículo 161 del T.R.)

1. Los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar conjuntamente a tramitación los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y de Compensación, y, en su caso, Proyecto de Urbanización.

2. Una vez aprobados definitivamente los mencionados proyectos por la Administración actuante, en el plazo de un mes desde la notificación de dicho acuerdo, deberá procederse a la constitución de la Junta.

### I.5.2. Sistema de cooperación

#### - El sistema de cooperación y reparcelación (Artículo 162 del T.R.)

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

#### - Gastos de urbanización (Artículo 163 del T.R.)

1. Los gastos de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos. No obstante lo anterior, la distribución de los costes de urbanización previstos en el artículo 155.1 se hará en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, en caso de innecesidad de ésta, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

2. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

3. La Administración actuante podrá, asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

#### - Reparcelación (Artículo 164 del T.R.)

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

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

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

#### - Procedimiento para la reparcelación (Artículo 165 del T.R.)

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en los casos siguientes:

- a) Que se hubiera elegido el sistema de expropiación o compensación para la unidad de ejecución.
- b) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

2. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

3. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el artículo 102.5.

4. El proyecto de reparcelación se formulará:

a) Por los dos tercios de los propietarios interesados que representen, como mínimo, el 80 por 100 de la superficie reparcelable dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de una unidad de ejecución. Para el cómputo de dichas mayorías se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de ejecución, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.

b) Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que se les marcara, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularan.

Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución.

5. Los proyectos se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comunidad Autónoma actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, a contar desde la presentación de la solicitud ante el Órgano autonómico.

6. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados. El proyecto se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública ante el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

7. En el caso de que un proyecto presentado por algún interesado, sin que concurren las condiciones establecidas en este artículo, merezca la conformidad del Ayuntamiento o la Administración actuante, previo informe de los servicios correspondientes, podrá ser acordada su aprobación inicial y subsiguiente tramitación.

#### - Reglas para la reparcelación (Artículo 166 de T.R.)

1. En todo caso, el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 53 del T.R., estuvieran vigentes, siempre que su fijación se hubiera hecho con base en el plan en ejecución.

En otro caso, las mencionadas parcelas se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real, con aplicación, en su caso, de los coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias, así como criterios correctores por localización y características de los terrenos en orden a su edificación si representaran un dato diferencial relevante.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

e) En los supuestos contemplados en el apartado d), si los gastos resultaren inútiles, según el planeamiento en ejecución, en los términos establecidos en el artículo 241 del T.R., darán lugar a indemnización por parte de la Administración.

f) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privada de la unidad de ejecución que no afecta a uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

g) Se procurará siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15 por 100 de este último, siempre que no estuvieren destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

- Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación (Artículo 167 del T.R.)

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión, a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

- Extinción o transformación de derechos y cargas(Artículo 168 del T.R.)

1. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.
2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.
3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.
4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2 las indemnizaciones por la extinción de servidumbre prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

- Inscripción del acuerdo y cargas incompatibles(Artículo 169 del T.R.)

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 310 del T.R.

- Adjudicaciones de terrenos y supletoriedad de las normas de expropiación forzosa (Artículo 170 del T.R.)

1. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.
2. Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

### I.5.3. Sistema de expropiación

#### - La expropiación como sistema de actuación

1. La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.
2. Cuando la ejecución del planeamiento se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de las unidades de ejecución deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

#### - Formas de gestión (Artículo 172 del T.R.)

Cuando se fije la expropiación como sistema de actuación para una unidad de ejecución, podrán utilizarse las formas de gestión que permita la legislación de régimen local y resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

#### - Justiprecio (Artículo 173 del T.R.)

El justiprecio expropiatorio de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación se determinará en función del valor urbanístico, conforme a lo establecido en los artículos 59 y 60 del T.R. sin deducción o adición alguna.

#### - Liberación de expropiaciones (Artículo 174 del T.R.)

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán, excepcionalmente, liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.

2. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

#### - Requisitos de la liberación (Artículo 175 del T.R.)

1. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará a los propietarios de los bienes afectados por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística. Se fijarán, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el beneficiario quedará sujeto al cumplimiento de los deberes básicos establecidos en esta Ley.

2. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un periodo de información pública de quince días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el "Boletín Oficial" correspondiente. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular.

3. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, conformidad de éste.

#### - Incumplimiento del propietario de bienes liberados (Artículo 176 del T.R.)

El incumplimiento de los deberes urbanísticos básicos establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

### II.6. LICENCIAS DE OBRAS

Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fueren precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La concesión de licencias urbanísticas en general se regirá con arreglo a los Artículos 242 a 244 del T.R. y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, ajustándose su tramitación a lo dispuesto en los artículos 9 al 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias de obras caducarán a los seis meses de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia.

Igualmente se declarará caducada la licencia, cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a tres meses.

#### II.6.1. Licencias de obras en Suelo Urbano

Solo se permitirá la edificación en suelo urbano y, por tanto, podrá concederse la oportuna licencia por parte del Ayuntamiento en los casos siguientes:

1º. Que la parcela tenga la consideración de solar, con los requisitos establecidos en el Artículo 10 del T.R.

2º. Que sin tener la parcela consideración de solar se asegure la ejecución simultanea de la Urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

En la solicitud de licencia se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y, a establecer tal condición en las cesiones de suelo, de propiedad o de uso que se realicen.

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de servicios públicos para su consideración de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.

El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.

#### II.6.2. Licencias de obras en Suelo Apto para la Urbanización o Urbanizable

Cuando la licencia se solicite después de completada la Urbanización, se estará a lo dispuesto en el apartado anterior en relación al suelo urbano. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

- Que el acuerdo de Reparcelación o el Proyecto de Compensación hayan ganado firmeza en vía de administrativa.
- Que se cumplan los requisitos especificados anteriormente para la construcción en suelo urbano "que no tenga la condición de solar".

#### II.6.3. Licencias de obras en Suelo No Urbanizable

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotación agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el Artículo 16 del T.R., edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

#### II.6.4. Terminación de obras

Terminada la construcción de un edificio, el promotor o titular de la licencia o propietario, solicitará al Ayuntamiento la correspondiente licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañará el certificado final de obra.

El Ayuntamiento otorgará la primera ocupación si la edificación es conforme con las prescripciones de estas Normas Subsidiarias. Si no se ajustase al planeamiento y a las condiciones impuestas en las licencias, actuará conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo T.R.

## II.7. LICENCIAS DE APERTURA DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES

Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, así como para la ampliación, modificación o traslado de la misma. Deberá notificarse por escrito al Ayuntamiento cualquier modificación en el nombre o titularidad.

Las solicitudes de apertura de instalaciones deberán venir suscritas por técnicos competentes y visadas por el Colegio Profesional correspondiente.

Se consideran inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vengán a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad o higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

Se consideran actividades calificadas, las comprendidas en los anexos de la Ley 7/1.994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

En cualquier caso, será preceptivo el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 74/1996 de 20 de Febrero de Calidad del Aire.

# TITULO III. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

## III.1. PAVIMENTACION

No serán admisibles secciones de firme con espesores inferiores a 25 cms sobre la explanación del terreno. De este espesor, 15 cm corresponderá a una base de zahorra artificial y 10 cms a una capa de aglomerado asfáltico en caliente.

Los bordillos serán de hormigón o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante "de pastillas" a excepción de otros que admita el Ayuntamiento.

En los pasos de peatones, los bordillos se colocarán conforme a las normas de supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos.

## III.2. CONDICIONES DE DISEÑO DE CALZADAS Y ACERAS DE LAS CALLES

En la pavimentación de calles y aceras, incluidas en las obras de urbanización de Proyectos de Urbanización, Proyectos ordinarios de obras de Urbanización o anejos a los Proyectos de Edificación, deberán observarse los siguientes criterios de diseño:

- a) Calles de ancho menor de 6 metros: sin aceras, con tratamiento especial de solado.
- b) Calles de ancho entre 6 metros y menor de 9 metros: aceras mínimas de 1,20 metros.
- c) Calles de ancho entre 9 metros y menor de 12 metros: aceras mínimas de 1,50 metros, aparcamiento en línea.
- d) Calles de ancho entre 12 metros y menor de 14 metros, aceras mínimas de 2 metros, aparcamiento en línea y alcorques opcional.
- e) Calles con ancho igual o menor de 14 metros: aceras mínimas de 2,50 metros, aparcamiento en línea o en batería y alcorques para árboles.

## III.3. ETAPAS DE EJECUCION DE LAS PAVIMENTACIONES

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

1ª. La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar construido el pavimento por 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.

2ª. 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.

#### III.4. CERRAMIENTOS DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica, no superior a 0,60 m. de alto, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 2,00 m. de alto y entre ellos celosía o elemento transparente. Excepcionalmente y se permitirán otras soluciones cuando el uso y características de la edificación así lo justifique.

#### III.5. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El cálculo de consumo medio diario se realizará para una dotación mínima, incluyendo servicios comunes de 250 litros/hab. por día en suelo residencial. En suelo industrial la dotación mínima será de 40 m<sup>3</sup>/día por hectárea.

Cuando el suministro no proceda de la red municipal, se indicará su procedencia, debiendo justificar la disponibilidad del caudal suficiente y la calidad de las aguas mediante certificado de organismo competente. En este caso de captación no municipal o cuando no haya una garantía suficiente de suministro de la red general, se preverán depósitos reguladores con capacidad para almacenar el consumo diario como mínimo.

La presión de agua en los puntos de consumo debe de estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atm. deben ponerse válvulas reductoras.

La red se dispondrá preferentemente con tuberías de fibrocemento de presión o polietileno y diámetro mínimo de 90 mm de profundidad mínima bajo calzadas será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 1 metros de la superficie; el recubrimiento mínimo bajo aceras puede disminuirse a 0,60 metros.

Conectada a la red de abastecimiento deberán disponerse bocas de riego e incendio conforme determine el Ayuntamiento y si este no las precisara se colocarán de forma que el radio de acción de las bocas de riego alcance cualquier punto de las manzanas y que las bocas de incendio estén distanciadas como máximo 150 metros.

#### III.6. RED DE SANEAMIENTO

##### III.6.1. Red de Aguas Residuales.

Las aguas residuales verterán a la red de alcantarillado público para su posterior tratamiento en la depuradora municipal.

En las zonas donde la topografía del terreno no permita esta solución, deberán impulsarse al colector de uso público y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Cuando el saneamiento no conecto a la red municipal, se justificará debidamente el método de depuración empleado y la solución de vertido.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Las acometidas a la red se harán siempre en pozos de registro; se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 metros como máximo en alineaciones rectas.

Las tuberías o conductos serán de hormigón vibrocentrifugado o P.V.C. con diámetro mínimo de 300 m/m, recibidas sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 m/m de diámetros, apisonadas.

El cálculo de caudales se hará en base al consumo. Se dispondrá cámara de descarga automática en cada cabecera de la red.

Los vertidos industriales deberán ajustarse en todo caso a las normas establecidas en la Ley de Protección Ambiental. Si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

### III.6.2. Red de pluviales.

El Ayuntamiento establecerá la oportunidad o no de llevar a cabo red de pluviales. En todos los casos esta será separativa y distinta de la red de residuales, quedando prohibido desaguar pluviales en la red de fecales.

## III.7. RED DE ENERGIA ELECTRICA

El cálculo y ejecución de las redes se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrónicos vigentes.

Las líneas de distribución serán siempre subterráneas. Excepcionalmente pueden admitirse líneas de baja tensión aéreas en las zonas en que las redes existentes lo sean.

En cualquier caso, los Proyectos de Urbanización incluirán planos supervisados por la compañía suministradora.

## III.8. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

La instalación será subterránea a una profundidad mínima de 10 cm. con sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>. Se dispondrán arquetas de registro cada 40 mts. con máximo y en los cambios de dirección.

Podrán admitirse instalaciones aéreas, sobre fachadas, en aquellas urbanizaciones existentes o en zonas parcialmente consolidadas por la edificación, con sección mínima de 2,5 mm<sup>2</sup>.

Deberán cumplirse los siguientes niveles mínimos de iluminación:

- En calles de tráfico rodado importante (viario principal): 10 lux.
- En calles de tráfico rodado ligero (viario secundario): 7,5 lux.
- En calles peatonales: 5 lux.

Las luminarias serán cerradas y montadas sobre báculos en calles con anchura igual o mayor de 12 metros. En calles con anchura menor podrán instalarse sobre brazo mural.

Se emplearán preferentemente las lámparas de vapor de sodio (baja o alta presión) y en su caso lámparas de vapor de mercurio de alta presión. La altura de colocación recomendable oscilará entre 4-5 metros (espacios libres y viario secundario) y 8-9 metros (viario principal).

### III. 9. RED DE TELEFONÍA

Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras de telefonía de acuerdo con las normas de la Compañía Telefónica, debiendo adjuntar planos supervisados por el departamento técnico de dicha compañía.

### III.10. ELIMINACION DE BARRERAS URBANISTICAS

El Decreto 72/1.992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las "Normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía" (Publicado en el B.O.J.A. número 44 de 23 de Mayo de 1.992) define como ámbito de aplicación la redacción del planeamiento urbanístico, proyectos de urbanización y obras de infraestructura, así como espacios exteriores de utilización colectiva. De acuerdo con el Decreto, y como resumen del mismo, se tendrá en cuenta:

Utilizaciones peatonales de uso comunitario:

- Anchura  $\geq 1,20$  m.
- Pendiente longitudinal (para tramos  $< 3$  m.):  $\leq 12\%$
- Pendiente longitudinal (para tramos  $\geq 3$  m.):  $\leq 8\%$
- Pendiente transversal:  $\leq 2\%$
- Altura de bordillos:  $\leq 14$  cm.
- Pavimentos antideslizantes (variando textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo).
- Registros a nivel del pavimento.
- Alcorques con rejillas (de malla  $\leq 2$  cm.) a nivel del pavimento.
- Cualquier escalera deberá complementarse con una rampa.
- Quedan prohibidos desniveles de un único escalón (sustituir o complementar por rampa).

Vados:

- Pendiente longitudinal (para tramos  $< 3$  m.):  $\leq 12\%$
- Pendiente longitudinal (para tramos  $\geq 3$  m.):  $\leq 8\%$
- Pendiente transversal:  $\leq 2\%$

Vados para el paso de peatones:

- Se situará como mínimo un vado en cada cruce de calles o vías de circulación.
- Anchura de vado:  $\geq 1,80$  m.
- Pendientes del plano inclinado entre los niveles a comunicar:
  - Longitudinal:  $\leq 8\%$
  - Transversal :  $\leq 2\%$
- Desnivel sin plano inclinado:  $\leq 2$  cm.
- Las isletas se rebajarán al nivel de las calzadas en una anchura igual al paso de peatones.
- Dimensiones de las isletas para parada intermedia:
  - Anchura:  $\geq 1,80$  m.

Fondo :  $\geq 1,20$  m.

Escaleras (deben complementarse con rampas):

- Preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.
- Longitud libre de los peldaños:  $\geq 1,20$  m.
- Peldaño mínimo: 30x16 cm.
- Las huellas serán de materiales antideslizantes.
- Pasamanos a altura entre 90 y 95 cm.
- Las barandillas no serán escalables si hay ojo de escalera.
- Tramos:  $\leq 16$  peldaños. (mesetas intermedias:  $\geq 1,20$  m.)
- No se permiten mesetas partidas (compensadas) o en ángulo.
- Se dispondrán bandas de inicio y final de 60 cm. de anchura con pavimento de diferente textura y color.

Rampas:

- Directriz recta o ligeramente curva.
- Anchura libre:  $\geq 1,20$  m.
- Pavimento antideslizante.
- Pendiente longitudinal (para tramos  $< 3$  m.):  $\leq 12\%$
- Pendiente longitudinal (para tramos  $\geq 3$  m.):  $\leq 8\%$
- Pendiente transversal:  $\leq 2\%$ .
- Pasamanos a 70 y 95 m.

Aseos en espacios libres públicos:

- Deberán ser accesibles.
- Dispondrán al menos de un lavabo y un inodoro.
- Cumplirán las condiciones de los aseos en edificios públicos.

Aparcamientos (en espacios públicos):

- Reserva: 1 plaza por cada 50 o fracción.
- Situación próxima a los accesos peatonales.
- Dimensiones mínimas: 5,00 x 3,60 m.

Mobiliario urbano:

- Los elementos verticales en la vía pública se colocarán:
  - a) En el tercio exterior de la acera si la anchura libre restante es  $\geq 90$  cm.
  - b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es  $< 90$  cm.
- Altura del borde inferior de elementos volados: 2,10m.
- Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día.
- Donde haya asientos, al menos un 2% de ellos será:
  - Altura: 50 cm.
  - Anchura:  $\geq 40$  cm.
  - Fondo:  $\geq 50$  cm.
- Altura de grifos y caños en bebederos: 70 cm.
- Altura de boca de buzones: 90 cm.

### III.11. ARBOLADO Y JARDINERIA DE ESPACIOS LIBRES

a) La creación de jardines en los Proyectos de Urbanización se ajustarán a los siguientes criterios:

1. Todos los jardines contarán con elementos y complementos del jardín a base de bancos y papeleras y de aparatos de juegos en las áreas destinadas para este fin.

2. Se instalará un banco y una papelera por cada 50 m<sup>2</sup>. Los bancos deberán contar con brazos y respaldo, al tiempo de ser de formas adaptadas al perfil de una persona situada sentada correctamente. Las papeleras serán de materiales sólidos inoxidables e incombustibles.

3. Los aparatos de juegos infantiles, deberán ser definidos, los materiales serán inoxidables, resistentes, sin aristas ni vértices, con elementos móviles redondeados y amortiguadores sobre el suelo.

4. Se instalarán sistemas de riego autónomo, sistemas de riego por goteo para árboles y arbustos y sistemas de riego por aspersión para césped, tapizantes y parterres. Se emplearán tuberías de PCV o polietileno, se instalarán llaves de paso con sus respectivas arquetas de 0,40x0,40 m. enrasadas con el terreno.

Se establecerán goteros autocompensantes en los sistemas de riego por goteo que irán enterrados.

Se establecerán aspersores fijos, preferiblemente de los llamados emergentes, los cuales permanecen enterrados y poco visibles mientras no están en uso.

5. Se instalará alumbrado en la zona ajardinada, que se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las instrucciones que apruebe el Ayuntamiento. Todos sus elementos (báculo, luminarias, conductores, etc.) habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.

6. En aquellas zonas que, debido a la configuración o estructura del terreno, se pueda tener encharcamientos o estancamientos de agua, se establecerá una red de drenaje o sistema de avenamiento. La pendiente longitudinal de los tubos de drenaje será del 10% y estarán enterrados a una profundidad mínima de 60 cm. en sus primeros tramos.

7. Por la escasa agronomía o fertilidad de las tierras del Municipio para el cultivo de jardinería, se eliminará toda la capa de tierra vegetal y se sustituirá por otra de excelentes cualidades con un buen abono orgánico. Se trata de extender una capa uniforme de 20 cm. de espesor como mínimo.

8. Las plantas a utilizar serán sanas y bien formadas, sin problemas de plagas y enfermedades.

9. Las plantas para la creación de árboles y jardines de los espacios libres en los Proyectos de Urbanización serán plantas que se acondicionen a las exigencias climáticas de la zona:

- Plantas que se adapten a las escasas lluvias y a las altas temperaturas de la zona.

- Plantas que se adapten a la influencia de fuertes vientos de la zona, y con frecuencia, incluso salinos, en la creación de arbolado y jardinería muy próximo al mar (Balanegra).

- Se instalará preferiblemente a las normas o instrucciones que apruebe el Ayuntamiento.

b) En la creación de arbolado en los espacios libre de los Proyectos de Urbanización, se ajustarán a los criterios siguientes:

- No implantar árboles que puedan presentar problemas como árboles invasores que rebroten de raíz, árboles empobrecedores del terreno que agoten la riqueza del mismo, caso de los eucaliptos, árboles que causen patologías en las edificaciones, ya que con sus fuertes raíces superficiales pueden levantar cimientos y pavimentos.
- No implantar árboles cuyas ramas cuelguen hasta cerca del suelo, estorbando a los viandantes.
- No se permitirán plantar árboles en aceras pavimentadas de menos de 2 m. de longitud y en la calzada.
- En las alineaciones de arbolado en la vía pública, en acerados superiores a 3 m. de longitud, los alcorques no serán inferiores de 0,80 x 0,80 m. En acerados de longitud inferior para plantación de árboles de porte pequeño, la dimensión mínima será de 0,60 x 0,60. Los alcorques deben estar enrasados con el acerado, para facilitar la recogida de aguas pluviales y no provocar problemas a los viandantes.
- Se instalará un sistema de riego por goteo, con goteros autocompensantes enterrados, con su respectiva llave de paso y arqueta de 0,40 x 0,40.
- En las alineaciones de árboles en las aceras de la vía pública, plantar los árboles lo suficientemente separados del bordillo para evitar posibles daños producidos por los automóviles.
- Tener en cuenta los cables eléctricos, las farolas, los balcones, voladizos y comisas que hayan por la acera, prohibiéndose la plantación de árboles cuando se puedan producir daños a los anteriores.
- Los árboles destinados a ser plantados en alineación tendrán el tronco recto y su altura no será inferior a 2 metros de altura y 10/2 cm. de diámetro del tronco, y se colocará un tutor de altura suficiente que llegue a la cruz del árbol.
- Proyectar bien el tamaño de los hoyos donde irán ubicados los árboles, rellenándolos con tierra vegetal de calidad bien estercolada, etc.
- Se respetarán las distancias con respecto a los edificios, teniendo en cuenta las dimensiones del árbol y las de las aceras, no estableciendo alineaciones de árboles de gran porte en aceras estrechas. Se atenderá a las siguientes observaciones:
  - a) Según diámetro de los árboles se establecen tres grupos: Árboles de diámetro pequeño (<4 m.), árboles de diámetro medio (4 a 6 m.), árboles de diámetro grande (>6m.). Según la altura de los árboles se establecen tres grupos: Árboles pequeños(<6 m.), árboles medianos (6 a 15 m.), árboles grandes (>15 m.).
  - b) Según lo establecido anteriormente, las distancias en las alineaciones de los árboles serán: 4 a 6 m, para árboles de altura pequeña y diámetro pequeño, que admitan poda, 6 a 8 m. para árboles de altura mediana y diámetro mediano, 8 a 12 m. para árboles de altura grande y diámetro grande, 15 m. para árboles grandes y desarrollo en anchura, 3 a 4 m. para árboles grandes, pero de diámetro pequeño, de forma columnar o fusiforme.
  - c) La distancia del árbol a las edificaciones será la mitad de la reseñada en el anterior apartado b). Se respetarán las distancias con respecto a los edificios teniendo en cuenta las dimensiones del árbol y las de las aceras, nunca estableciendo alineaciones de árboles de gran porte en aceras estrechas.
  - d) No utilizar los árboles en alineaciones de calles que puedan causar daños a las edificaciones próximas.

# TITULO IV. NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

## IV.1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION

A los efectos de las presentes N.N.S.S., se entiende por "Patrimonio Arquitectónico y Ambiental", el conjunto de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, conformado por:

A) Edificios y conjuntos urbanos, caracterizadas por sus condiciones históricas, artísticas, típicas o ambientales, de especial valor.

B) Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impidan su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesaria.

C) Elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como jardines, arboledas, árboles, rejas, escudos, puertas, pilares, fuentes, etc. que por sí mismos o por su ubicación relativa en la ciudad, en un edificio, o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana.

En cualquier caso, será de aplicación la Ley de Patrimonio Español de 25 de Junio de 1.985 y R.D. 111/86 que desarrolla parcialmente dicha ley, así como la ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, Ley 1/1.991 de 3 de Julio.

## IV.2. CATALOGOS Y NORMATIVA DE PROTECCION

IV.2.1. En las N.N.S.S. y por virtud de los artículos 93 de la Ley del Suelo (Texto Refundido R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio) y 86 del Reglamento de Planeamiento se incorpora un Catálogo de Bienes Patrimoniales de monumentos, edificios y elementos aislados o en conjunto, que por sus singulares valores o características relativas al lugar, han de ser objeto de una especial protección.

IV.2.2. A tal efecto se incluyen en el Catálogo, las clases y categorías objeto de especial protección.

El Catálogo, por tanto, está conformado por los edificios y conjuntos declarados como Grado I, II y III que así se catalogan dentro del Término Municipal de Berja.

Dentro del Casco Histórico, se definen como Grado III, los edificios localizados dentro de este ámbito, dado que su ubicación dentro de la ciudad Histórica más relevante, aconsejan la adopción de medidas precautorias con el fin, no sólo de la detección de elementos no descubiertos con anterioridad, sino también como mantenimiento de tramas y tipologías ambientales que han marcado el carácter de Berja.

IV.2.3. A los efectos de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1.985 y del R.D. 111/86 que desarrolla parcialmente dicha Ley, la incoación de Bien Interés Cultural de bien inmueble, como Monumento, Jardín, Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, determinará en base al Artículo 16 de la Ley, la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como los efectos de las ya otorgadas, salvo que por razón de fuerza mayor, con la autorización de los Organismos competentes, hubieran de realizarse las obras con carácter inaplazable.

IV.2.4. Dentro del Casco Histórico definido en las presentes N.N.S.S. y en base al Artículo 20 de la ley del Patrimonio, se podrá declarar un área territorial como Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica como Bien de Interés Cultural.

Esta declaración conlleva la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área o áreas afectadas, en base a las siguientes directrices básicas:

a) El ámbito de actuación, para el Conjunto Histórico, afectará fundamentalmente al Centro Histórico al constituir esta zona, el área monumental de la ciudad, tanto por profusión de edificios singulares, como por la calidad ambiental de sus espacios urbanos.

b) La intervención se basará en la concepción de la ciudad como estructura viva, susceptible a la reforma y adaptación históricas, adecuándose a las nuevas demandas de contenido revitalizador.

Por ello, el objetivo global debe ser el mantenimiento de su identidad fundamental sin "congelar" su fisiología, su capacidad funcional.

c) En base a ello, se utilizarán los aprovechamientos históricos determinados por las N.N.S.S. en el casco histórico, así como las Condiciones Ambientales del Artículo VI.2.1., donde se determinan las constantes morfológicas y tipológicas de la zona, sin fijar materiales ni diseños imitativos que propicien el "pastiche" o la falsa lectura urbana.

d) La dialéctica conservación-sustitución de los edificios debe ser desdramatizada. Salvo los edificios catalogados en Grado I y la conservación estructural y ambiental en los Grados II y III, el resto, si no son reutilizados, pueden ser sustituidos. Lo antiguo y lo nuevo deben coexistir sin falsos temores. La ciudad debe reconocerse en la Historia.

e) Se respetará la trama urbana y alineaciones señaladas en las N.N.S.S., salvo que la puesta a disposición de una determinada pieza urbana no prevista en las N.N.S.S. (ruina o vaciado de una determinada parcela) permita la conclusión de un proceso inacabado de fijación histórica de alineaciones y siempre que ello suponga una mejora del entorno urbano sin alteración de la estructura general del espacio urbano de la zona.

f) Se propiciará la inclusión de Usos Públicos o Colectivos, de carácter cultural o recreativo que revitalicen el Conjunto, así como la fijación, a través de la rehabilitación de los habitantes en su entorno.

### IV.3. GRADO I. PROTECCION INTEGRAL

#### a) Definición

Incluye aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos, de carácter arquitectónico o histórico que con independencia de su estado de conservación, deben mantenerse en su integridad tipológica y expresión formal, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

Dentro de este grado se distinguen dos subgrados:

a.1. Los declarados Bienes de Interés Cultural, asumiendo, con ello, un carácter diferenciador y monumental.

a.2. Los Grados I propiamente dichos.

Su relación se establece en el Catálogo anexo y su situación se señala en la documentación gráfica correspondiente.

## b) Condiciones para la Intervención

Independientemente de las obras que permita la Consejería de Cultura para los edificios de carácter monumental declarados Bienes de Interés Cultural, para el resto de edificios catalogados en Grado I se permitirán las siguientes intervenciones:

### b.1. Obras de Conservación.-

Consistentes en la recuperación de las Condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato públicos. Se permiten por tanto las obras de mejora o compleción de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al edificio como obra civil.

### b.2. Obras de Consolidación.-

Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados.

### b.3. Obras de Restauración.-

Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que fuera destinado.

En concordancia con lo anterior, excepcionalmente se permiten derribos parciales solamente en el caso que su eliminación suponga una mejora en la comprensión histórica y arquitectónica del edificio espacialmente entendido.

### b.4. Obras de Acondicionamiento.-

Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior, pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales (cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales, no sustanciales, de elementos estructurales, etc.).

## c) Condiciones de Edificación

1. El aprovechamiento urbanístico, será el de la zona de Ordenanza en que esté enclavado.

2. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar que oculten o transformen la expresión formal de las fachadas.

3. En el caso de la restauración de una Planta Baja alterada, los huecos se tendrán que situar en armonía y relación dialéctica intencionada con el diseño existente de las Plantas Altas, prohibiéndose todo tipo de marquesina o saliente añadido al diseño original. Las condiciones de ejecución material y las ambientales,

serán las mismas que las que se especifican en el Artículo VI.2.1., si bien, y en todo caso, deberán respetarse la continuidad y homogeneidad de tratamiento con las plantas superiores.

4. Dichas actuaciones en Planta Baja, así como las de instalación de toldos móviles y rótulos comerciales o similares, deberán ser realizadas en base a un proyecto redactado por técnico competente en donde se justifique lo especificado en el párrafo anterior.

#### d) Condiciones de Uso

Se permite el mantenimiento de los usos preexistentes excepto en los casos siguientes:

1. Que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.
2. Sólo podrán mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría, de acuerdo con la normativa específica definida en las N.N.S.S.

A los efectos de aplicación de esta Normativa, se entienden por "Usos Preexistentes", exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen licencia de Apertura y Alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

### IV.4. GRADO II. PROTECCION ESTRUCTURAL

#### a) Definición

Incluye aquellos inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, o ambiental, que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos, para mantener sus condiciones compositivas, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbana.

Su relación se establece en el Catálogo anexo y se identifica la situación de los edificios en la documentación gráfica correspondiente.

#### b) Condiciones para la Intervención

En este grado de catalogación se permiten las siguientes obras:

b.1. Obras de Conservación, Consolidación, Restauración, Acondicionamiento y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, así como mejora de sus instalaciones, tal como se definen en el artículo anterior para el Grado I.

#### b.2. Obras de Reestructuración

Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera, etc.

#### c) Condiciones de la Edificación

c.1. En el caso de que no sea técnicamente posible mantener completa la fachada o fachadas del edificio por su estado físico ruinoso, o por razones justificadas que imposibiliten la construcción del interior, en el Proyecto de Restauración o Reestructuración del edificio deberá garantizarse la exacta reproducción del tipo arquitectónico preexistente, de sus fachadas y dimensiones, reutilizando los elementos característicos en buen estado (rejería, barandillas y miradores, paños de piedra o ladrillo, etc.).

En todo caso, la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o su fachada.

c.2. En los casos de Reestructuración, será de aplicación la Ordenanza de la zona en que se encuentra el edificio.

c.3. Los huecos de Planta Baja, si existieran en ella locales comerciales, se tendrán que situar en relación dialéctica intencionada con el diseño preexistente de las plantas altas, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes permanentes.

Las condiciones de ejecución serán las mismas que las que se especifican en las Normas del Centro Histórico si bien, en todo caso, deberán respetarse la continuidad y homogeneidad de tratamiento con las plantas superiores.

c.4. Dichas actuaciones en Planta Baja, así como las de instalación de toldos móviles y rótulos comerciales o similares, deberán ser realizadas en base a un proyecto redactado por técnico competente, en donde se justifique lo especificado en el párrafo anterior.

c.5. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la Planta Baja, no debiendo sobresalir más de 10 cm., de la línea de fachada utilizando para ello materiales y formas que se integran en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño la discreción y el respeto al carácter arquitectónico del edificio.

Se prohíbe todo tipo de rótulos en plantas altas, cubiertas y sobre las cubiertas de los edificios.

c.6. Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratadas con materiales de acabado de fachada.

c.7. Las condiciones de edificación serán las que se señalan en este artículo y las condiciones ambientales del Artículo VI.2.1.

#### d) Regulación de Usos

La regulación de usos en el área central del casco y en los edificios catalogados fuera de esta área por cuanto asumen singularmente funciones o carácter de centralidad, tiene como objetivo contribuir a la revitalización de la zona manteniendo o recuperando las actividades de centralidad y la residencia, que junto con las intervenciones sobre la trama urbana y las políticas sectoriales que deban desarrollarse, determinarán la funcionalidad del centro en el sistema urbano. Por estas razones, que singularizan a esta pieza en el conjunto urbano y valoran las actividades de centralidad como elementos fundamentales de la estructura urbana, la regulación de usos que en esta zona se establece incorpora mayor grado de complejidad y casuística normativa.

d.1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Estructural, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto en los casos siguientes:

a) Que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

b) Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría, de acuerdo con la normativa específica definida en esta Normativa.

A los efectos de aplicación de las N.N.S.S., se entiende por "usos preexistentes" exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen licencia de Apertura y Alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

d.2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior, se permiten los usos siguientes:

a) Uso de Vivienda

Se permite este uso en todas las plantas del edificio.

b) Uso Aparcamiento

La dotación de Aparcamientos, como complementario al uso dominante del edificio (viviendas, oficinas, etc.) no es obligatoria.

No obstante, se podrá destinar la planta baja o altas al uso de aparcamientos. En ese caso, deberá dejarse libre la primera crujía que da a fachada, para destinarla a otros usos vivideros (oficinas, comercial, vivienda, etc.) que permitan la integración urbana de la expresión formal del edificio.

c) Uso Comercial

Se permite este uso en todas las plantas del edificio.

d) Uso de Oficinas

Se permite este uso en todas las plantas del edificio.

e) Uso Industrial

Se permite exclusivamente en su Primera Categoría.

f) Uso Hotelero

Se permite este uso en todas las plantas.

g) Uso de Hostelería

Se permite este uso en todas las plantas.

h) Uso de Alojamiento Comunitario

Se permite este uso en todas las plantas.

j) Uso de Asistencia Sanitaria

Se permiten sin restricción los propios de asistencia pública de la Administración en planta baja y primera planta. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

k) Uso Educativo

Se permite en todas las plantas.

l) Uso Cultural

Se permite en todas las plantas.

m) Uso Religioso

Se permite en todas las plantas.

n) Uso Deportivo

Con las mismas regulaciones del Uso Hotelero, con la consideración de que no tengan por debajo plantas destinadas a vivienda.

d.3. Todos los usos permitidos para los edificios catalogados en este Nivel de Protección Estructural tendrán, además de las anteriormente reguladas, la limitación de no resultar inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

#### IV.5. GRADO III. PROTECCION AMBIENTAL

Integran esta categoría, el resto de los edificios, no incluidos en los grados I y II, que se encuentran ubicados dentro del Casco Histórico definido anteriormente.

En ellos se permite la total sustitución, de acuerdo con la Normativa de la zona Centro Histórico, salvo que del análisis de la documentación presentada al solicitar información urbanística, el Ayuntamiento decida la conservación de elementos no detectados con anterioridad.

Se incluye en el catálogo anexo una relación de edificios de Grado III. En estos deberán conservarse los elementos descritos en la correspondiente ficha.

#### IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

Relación de edificio catalogados en Grado I, II y III dentro del núcleo urbano de Berja y otros núcleos:

Grado I (1)

1. Iglesia Parroquial de la Encarnación. Plaza de la Constitución.
2. Ayuntamiento de Berja. Plaza de la Constitución.

3. Fuente. Plaza de la Constitución.
4. Torre de los Enciso. Calle del Agua, 16.
5. Baños musulmanes de Benejé. Benejé.
6. Alcazaba de Villa-Vieja. Villa-Vieja (Benejé).  
Grado I (2)
7. Casa. Calle del Agua, 39.
8. Casa. Calle del Agua, 42-44.
9. Casa. Calle del Agua, 45-47-49-51.
10. Casa. Calle del Agua, 61.
11. Casa. Calle del Agua, 72.
12. Casa. Calle Salvador Dalí, 5-7-9.
13. Casa. Plaza Federico García Lorca, 4.
14. Casa. Calle Greco, 10.
15. Casa. Calle Goya, 24-26.
16. Juzgado Comarcal. Calle 28 de Febrero, 28.
17. Plaza del Mercado. Avda. Manuel Salmerón, s/n.
19. Pilar. Calle Márquez de Iniza.
20. Pilar. Calle Fuente de Toro.
21. Pilar. Calle Cerro Matadero.
22. Pilar. Parque Rodríguez de la Fuente.
23. Pilar. Plaza de la Saliva.
24. Fuente del Almés.
25. Fuente del Oro. Calle Fuente del Oro.
26. Fuente de Alcaudique. Alcaudique.
27. Fuente de la Ermita. Ermita de Ntra. Sra. de Gádor.
28. Fuente de la cárcel. Ayuntamiento de Berja.
29. Ermita de Ntra. Señora de las Mercedes.
30. Ermita de San Tesifón de Castala. Castala.
31. Iglesia Parroquial de Benejé. Benejé.
32. Iglesia Parroquial de Alcaudique. Alcaudique.
33. Iglesia Parroquial de Hirmes. Hirmes.
34. Ermita de Ntra. Señora de Gádor. Paraje de Písnela.
35. Casa. Calle Goya, 11.
36. Casa. Calle Goya, 32.

## Grado II

37. Casa. Plaza de la Constitución, 10-11-12.
38. Casa. Calle Greco, 3.
39. Casa. Calle Greco, 8.
40. Casa. Calle del Agua, 8-10-12-14.
41. Casa. Calle Picasso.
42. Casa. Calle del Agua, 53.
43. Casa. Calle del Agua, 55.
44. Casa. Calle del Agua, 57.
45. Casa. Calle del Agua, 59.
46. Casa. Calle del Agua, 64-66.
47. Casa. Calle del Agua, 70.
48. Casa. Calle del Agua, 78.
49. Casa. Calle 28 de Febrero, 5.
50. Casa. Calle 28 de Febrero, 21.

51. Casa. Calle 28 de Febrero, 29.
52. Casa. Calle 28 de Febrero, 37.
53. Casa. Calle 28 de Febrero, 39.
54. Casa. Calle 28 de Febrero, 40.
55. Casa. Calle 28 de Febrero, 42.
56. Casa. Avda. Manuel Salmerón, 33.
57. Casa. Avda. Manuel Salmerón, 35-37-39-41.
58. Casa. Avda. Manuel Salmerón, 38.
59. Casa. Avda. Manuel Salmerón, 43-45-47.
60. Casa. Avda. Manuel Salmerón, 52-54-56.
61. Casa. Avda. Manuel Salmerón, 58-60-62.
62. Casa. Avda. Manuel Salmerón, 64-66.
63. Casa. Calle Teatro, 3.
64. Casa. Calle Teatro, 16.
65. Casa. Calle Granada, 1-3-5.
66. Casa. Calle Granada, 35.
67. Casa. Plaza de la Cruz, 3.
68. Casa. Plaza de la Cruz, 13.
69. Casa. Calle Teniente Joya, 1.
70. Casa. Calle Teniente Joya, 3.
71. Casa. Calle Alcántara, 5-7.
72. Casa. Calle Alcántara, 10.
73. Casa. Calle Alcántara, 16-18.
74. Casa. Calle Alcántara, 36-38.
75. Casa. Calle Carolinas, 6.
76. Casa. Calle Carolinas, 19.
77. Casa. Calle Chiclana, 11-13.
78. Casa. Calle Alférez, 2.
79. Casa. Calle Alférez, 7.
80. Casa. Calle 28 de Febrero, 27.
81. Casa.
82. Casa. Calle Teatro.
83. Casa. Calle Teatro.
84. Posada. Calle Arco.
85. Pórtico. Calle Salvador Dalí. Berja.

### Grado III

86. Casa. Calle Romero de Torres.
87. Casa. Calle Romero de Torres.
88. Casa. Plaza Federico García Lorca.
89. Casa. Plaza Federico García Lorca.
90. Casa. Plaza Federico García Lorca.
91. Casa. Calle Alférez.
92. Casa. Calle Alférez.
93. Casa. Calle 28 de Febrero.
94. Casa. Calle 28 de Febrero.
95. Casa. Calle Goya, 17.
96. Casa. Calle Goya, 21-23.
97. Casa. Calle Goya, 25-27.

- 98. Casa. Calle Goya, 30.
- 99. Casa. Calle Humilladero, s/n.
- 100. Casa Calle Chiclana, 9.
- 101. Casa Calle Greco,1.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

Nº CATALOGO: 1

DESCRIPCION: IGLESIA PARROQUIAL SITUACION: PL. DE LA CONSTITUCION

TIPOLOGIA: EDIFICIO MONUMENTAL USO ACTUAL : IGLESIA

EPOCA : S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(1)

---

ELEMENTOS A PROTEGER: PROTECCION INTEGRAL

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 2

DESCRIPCION: AYUNTAMIENTO SITUACION: PL. DE LA CONSTITUCION

TIPOLOGIA: EDIFICIO MONUMENTAL USO ACTUAL : AYUNTAMIENTO

EPOCA : S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(1)

---

ELEMENTOS A PROTEGER: PROTECCION INTEGRAL

IV.6.CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 3

DESCRIPCION: FUENTE                      SITUACION: PL. DE LA CONSTITUCION

TIPOLOGIA: EDIFICIO MONUMENTAL    USO ACTUAL : FUENTE PUBLICA

EPOCA    : S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(1)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                      PROTECCION INTEGRAL

IV.6.CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 4

DESCRIPCION: TORRES DE LOS ENCISO SITUACION: C/ DEL AGUA

TIPOLOGIA: VIVIENDA-FUERTE USO ACTUAL : NINGUNO

EPOCA : S. XVI.

PROTECCION: GRADO I-(1)

---

ELEMENTOS A PROTEGER: PROTECCION INTEGRAL: FACHADA CON  
ESCUDO HERALDICO, CUBIERTA, FORJA-  
DOS DE MADERA VISTA.

IV.6.CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 5

DESCRIPCION: BAÑOS MUSULMANES SITUACION: BENEJI  
DE BENEJI.

TIPOLOGIA: BAÑOS USO ACTUAL : NINGUNO

EPOCA : MUSULMANA

PROTECCION: GRADO I-(1)

---

ELEMENTOS A PROTEGER: PROTECCION INTEGRAL

#### IV.6.CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 6

DESCRIPCION: ALCAZABA DE VILLA- VIEJA. SITUACION: VILLA-VIEJA (BENEJI)

TIPOLOGIA: CASTILLO-FORTALEZA USO ACTUAL : NINGUNO

EPOCA : MUSULMANA

PROTECCION: GRADO I(1)

---

ELEMENTOS A PROTEGER: PROTECCION INTEGRAL

IV.6.CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 7

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ DEL AGUA, 3.

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL : RESIDENCIAL  
COMERCIAL

EPOCA    : S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:            FACHADA, PORTADA, PATIO, ESCA-  
LERAS, CUERPO DE LUCES, CUBIER-  
TA, CERRAJERIA, MACHON Y DECO-  
RACION EN ESQUINA DE FACHADAS

IV.6.CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 8

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ DEL AGUA, 42-44

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL : RESIDENCIAL  
COMERCIAL

EPOCA : S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:            FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
ESCALERAS, CUERPO DE LUCES,  
PATIO Y CUBIERTA.

IV.6.CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 9

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ DEL AGUA, 45-47

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL : RESIDENCIAL  
COMERCIAL

EPOCA : S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:            FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
ESCALERAS, CUERPO DE LUCES,  
PATIO Y CUBIERTA.

#### IV.6.CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 10

DESCRIPCION: CASA                   SITUACION: C/ DEL AGUA, 61

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR   USO ACTUAL : RESIDENCIAL  
  COMERCIAL

EPOCA : S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:           FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
  ESCALERAS, CUERPO DE LUCES,  
  PATIO, CUBIERTA.

IV.6.CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 11

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ DEL AGUA, 72

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL : RESIDENCIAL  
COMERCIAL

EPOCA : S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:            FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
ESCALERAS, CUERPO DE LUCES,  
PATIO, CUBIERTA.

IV.6.CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 12

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: C/ SALVADOR DALI, 5,7  
Y 9.

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL : RESIDENCIAL  
COMERCIAL

EPOCA : S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
ESCALERAS, PATIO, GALERIA, CU-  
BIERTA, MONTERA ACRISTALADA EN  
EL PATIO.

IV.6.CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 13

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION:PL. FEDERICO GARCIA L.

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL : RESIDENCIAL

EPOCA : S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
CUERPO DE LUCES, CUBIERTAS.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 14

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ GRECO, 10

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:      FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
ESCALERAS, CUERPO DE LUCES.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 15

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ GOYA, 32-34-36

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: VIVIENDA  
PLURIFAMILIAR

EPOCA: S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:            FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
PATIO, GAERIA, FORJADO DE MADE-  
RA VISTA.

#### IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 16

DESCRIPCION: JUZGADO COMARCAL SITUACION: C/ 28 DE FEBRERO, 28.

TIPOLOGIA: EDIFICIO ADMINISTRATIVO USO ACTUAL: EQUIPAMIENTO  
(JUZGADO COMARCAL)

EPOCA: S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER: FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
ESCALERAS, CUBIERTAS.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 17

DESCRIPCION: PLAZA DEL MERCADO SITUACION: AVDA.MANUEL  
SALMERON S/N.

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR USO ACTUAL: MERCADO, COMER-  
CIAL-RESIDENCIAL

EPOCA: S. XIX. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER: FACHADA, GALERIA, PORTADA,  
CERRAJERIA, CUBIERTAS.

**OBSERVACIONES:** SE DEMOLERA EL MERCADO CENTRAL. SE RECUPERARÁ LA TOTALIDAD DE LA GALERIA, CERRADA POR ALGUNOS COMERCIOS.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 18

DESCRIPCION: PILAR-FUENTE                      SITUACION: C/ FUENTE DE TORO

TIPOLOGIA: PILAR-FUENTE                      USO ACTUAL: FUENTE PUBLICA

EPOCA: S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                      PROTECCION INTEGRAL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 19

DESCRIPCION: PILAR

SITUACION: C/ MARQUES DE INIZA

TIPOLOGIA: PILAR

USO ACTUAL: FUENTE PUBLICA

EPOCA: S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION INTEGRAL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 20

DESCRIPCION: PILAR

SITUACION: C/ ALCANTARA  
FUENTE DE D. EMILIO

TIPOLOGIA: PILAR

USO ACTUAL: FUENTE PUBLICA

EPOCA: S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION INTEGRAL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 21

DESCRIPCION: PILAR

SITUACION: C/ CERRO MATADERO

TIPOLOGIA: PILAR

USO ACTUAL: FUENTE PUBLICA

EPOCA: S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION INTEGRAL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 22

DESCRIPCION: PILAR                      SITUACION: PARQUE RODRIGUEZ DE  
LA FUENTE. AVDA. MA-  
NUEL SALMERON

TIPOLOGIA: PILAR                      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              PROTECCION INTEGRAL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 23

DESCRIPCION: PILAR

SITUACION: PLACETA DE LA SALIVA

TIPOLOGIA: PILAR

USO ACTUAL: FUENTE PUBLICA

EPOCA: S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION INTEGRAL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 24

DESCRIPCION: FUENTE DEL ALMES      SITUACION: C/ SANTA SUSANA.  
LOS CERRILLOS

TIPOLOGIA: PILAR-FUENTE      USO ACTUAL: FUENTE PUBLICA

EPOCA: S. XIX.

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:      PROTECCION INTEGRAL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 25

DESCRIPCION: FUENTE DE ORO      SITUACION: C/ FUENTE DE ORO

TIPOLOGIA:FUENTE-PILAR, LAVADERO    USO ACTUAL: FUENTE-LAVADERO

EPOCA: S. XIX.

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:      PROTECCION-INTEGRAL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 26

DESCRIPCION: FUENTE DE ALCAUDIQUE SITUACION: ALCAUDIQUE

TIPOLOGIA: FUENTE USO ACTUAL: FUENTE

EPOCA: S. XIX.

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER: PROTECCION INTEGRAL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 27

DESCRIPCION: FUENTE DE LA ERMITA SITUACION: ERMITA DE NTRA. SRA.  
DE GADOR.

TIPOLOGIA: PILAR-FUENTE. USO ACTUAL: FUENTE

EPOCA: S. XIX.

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER: PROTECCION INTEGRAL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 28

DESCRIPCION: FUENTE DE LA CARCEL      SITUACION: AYUNTAMIENTO DE  
BERJA

TIPOLOGIA: PILAR-FUENTE      USO ACTUAL: PILAR-FUENTE

EPOCA: S. XIX. 1.867

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:      PROTECCION INTEGRAL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 29

DESCRIPCION:HERMITA DE NTRA.SRA. SITUACION: C/ DE LAS MERCEDES  
DE LAS MERCEDES

TIPOLOGIA: EDIFICACION MONUMENTAL USO ACTUAL: RELIGIOSO

EPOCA: S. XIX. ESTILO POPULAR

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER: PROTECCION INTEGRAL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 30

DESCRIPCION: ERMITA DE S. TESIFON DE SITUACION: CASTALA  
CASTALA

TIPOLOGIA: RELIGIOSO                      USO ACTUAL: RELIGIOSO

EPOCA: S. XVI.

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                      PROTECCION INTEGRAL

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 31

DESCRIPCION: IGLESIA PARROQUIAL      SITUACION: BENEJI  
BENEJI

TIPOLOGIA: RELIGIOSO                      USO ACTUAL: RELIGIOSO

EPOCA: AÑO 1.816. S.XIX

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                      PROTECCION INTEGRAL

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 32

DESCRIPCION: IGLESIA PARROQUIAL    SITUACION: ALCAUDIQUE  
ALCAUDIQUE

TIPOLOGIA: RELIGIOSO                      USO ACTUAL: RELIGIOSO

EPOCA: S. XIX. AÑO 1.815.

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                      PROTECCION INTEGRAL

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 33

DESCRIPCION: IGLESIA DE HIRMES      SITUACION: HIRMES

TIPOLOGIA: RELIGIOSO      USO ACTUAL: RELIGIOSO

EPOCA: S. XIX.

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:      PROTECCION INTEGRAL

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 34

DESCRIPCION: ERMITA DE NTRA. SRA. DE GADOR      SITUACION: PARAJE DE PISNELA

TIPOLOGIA: RELIGIOSO      USO ACTUAL: RELIGIOSO

EPOCA: S. XIX. ESTILO POPULAR

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:      PROTECCION INTEGRAL

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 35

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ GOYA, 15

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S. XIX. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA, CUBIERTA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 36

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ GOYA, 38

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO I-(2)

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA, CUBIERTA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 37

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: PL DE LA CONSTITUCION  
10, 11, 12.

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S. XIX. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                FACHADA, CERRAJERIA, CUERPO DE  
LUCES.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 38

DESCRIPCION : CASA

SITUACION: C/ GRECO, 3

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:            FACHADA, CERRAJERIA, CUERPO  
DE LUCES, CUBIERTA.

#### IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 39

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ GRECO, 8

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S. XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:            FACHADA, CERRAJERIA, ESCALERAS,  
CUERPO DE LUCES, CUBIERTA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 40

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: C/DEL AGUA, 8, 10, 12, 14.

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL-  
COMERCIAL

EPOCA: S.XX. 1ª MITAD. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CERRAJERIA, CUBIERTA.

OBSERVACIONES: SE RECUPERARÁ LA COMPOSICION DE HUECOS DE PLANTA BAJA.  
ELIMINACION DE CARTEL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 41

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: C/ PICASSO

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CERRAJERIA.

#### IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 42

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ DEL AGUA, 53

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XIX.1ª MITAD. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA, CUBIERTA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 43

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ DEL AGUA, 55

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA:S.XIX.1ª MITAD. ESTILO NEOCLASICO  
DE TRADICION BARROCA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:        FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
FORJADO, MADERA VISTA, CUBIERTA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 44

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ DEL AGUA, 57

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA:S.XIX. ESTILO NEOCLASICO  
DE TRADICION BARROCA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:        FACHADA, CERRAJERIA, CUERPO DE  
LUCES, FORJADO MADERA VISTA,  
CUBIERTA .

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 45

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ DEL AGUA, 64-66

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XIX. ESTILO NEOCLASICO.

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CERRAJERIA, CUBIERTA, SE  
PERMITE LEVANTAR 1 PLANTA MAS  
SOBRE LAS EXISTENTES CON OBJETO  
DE TAPAR MEDIANERIAS. LA COMPO-  
SICION DE HUECOS DE ESTA PLANTA  
SERA LA MISMA QUE LA EXISTENTE  
EN PLANTA PRIMERA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 46

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ DEL AGUA, 64-66

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 47

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: C/ DEL AGUA, 70

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CERRAJERIA.

#### IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 48

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ DEL AGUA, 78

TIPOLOGIA: AVIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XIX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

CUBIERTA

FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,

#### IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 49

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: AVDA. 28 DE FEBRERO, 5

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                FACHADA, CERRAJERIA, CUBIERTA.

#### IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 50

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION:AVDA. 28 DE FEBRERO, 21

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
CUBIERTAS, CUERPO DE LUCES.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 51

DESCRIPCION: CASA SITUACION:AVDA.28 DE FEBRERO, 29

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER: FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
CUBIERTA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 52

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION:AVDA. 28 DE FEBRERO, 37

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CUERPO DE LUCES,  
CERRAJERIA, CUBIERTA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 53

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION:AVDA.28 DE FEBRERO, 39

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XIX. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, PORTADA, CUBIERTA,  
CERRAJERIA

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 54

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION:AVDA.28 DE FEBRERO, 40

TIPOLOGIA:VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XIX. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, PORTADA, CUBIERTA,  
CERRAJERIA

#### IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 55

DESCRIPCION: CASA

SITUACION:AVDA.28 DE FEBRERO, 42

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, PORTADA, CUBIERTA,  
CERRAJERIA

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 56

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: AVDA.MANUEL  
SALMERON, 33

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA, CUBIERTA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 57

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: AVDA. MANUEL  
SALMERON, 35-37-39-41

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL-  
COMERCIAL

EPOCA: S.XX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CERRAJERIA, CUBIERTA.

OBSERVACIONES: SE RECUPERA LA COMPOSICION DE HUECOS DE PLANTA BAJA.  
ELIMINACION DE CARTEL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 58

DESCRIPCION: CASA                   SITUACION:AVDA.MANUEL  
  SALMERON, 38

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR   USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:           FACHADA, CERRAJERIA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 59

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: AVDA. MANUEL  
SALMERON, 43-45-47

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL-  
COMERCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II
----------------------

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, PORTADA, CERRAJERIA,  
CUBIERTA, MACHON ESQUINA DE  
FACHADA

OBSERVACIONES: SE RECUPERA COMPOSICION DE HUECOS DE PLANTA BAJA.  
ELIMINACION DE CARTEL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 60

DESCRIPCION: CASA SITUACION: AVDA. MANUEL  
SALMERON, 52-54-56

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER: FACHADA, CERRAJERIA, MACHON  
ESQUINA DE FACHADA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 61

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: AVDA. MANUEL  
SALMERON, 58-60-62

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL-  
COMERCIAL

EPOCA: S.XIX. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CERRAJERIA, PORTADA,  
CUERPO DE LUCES, FACHADA.

(\* SE RECUPERARÁ LA COMPOSICION DE LOS HUECOS DE PLANTA BAJA. ELIMINACION DE CARTEL.

#### IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 62

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: AVDA. MANUEL  
SALMERON, 64-66

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL-  
COMERCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CERRAJERIA, PORTADA,  
CUERPO DE LUCES, FACHADA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 63

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ TEATRO, 3

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:            FACHADA, CERRAJERIA, CUERPO DE  
LUCES, CUBIERTA

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 64

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ TEATRO, 16

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:        FACHADA, CERRAJERIA, FORJADO DE  
MADERA VISTA, CUBIERTA

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 65

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ GRANADA, 1-3-5

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL-  
COMERCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA.

OBSERVACIONES: SE RECUPERARÁ LA COMPOSICION DE HUECOS DE PLANTA BAJA.  
ELIMINACION DE CARTELES.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 66

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: C/ GRANADA, 35

TIPOLOGIA:VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CERRAJERIA, PORTADA,  
CUBIERTA

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 67

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: PLAZA DE LA CRUZ, 3

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CERRAJERIA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 68

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: PLAZA DE LA CRUZ, 13

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL-  
OFICINAS

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:      FACHADA, CERRAJERIA, CUERPO DE  
LUCES,CUBIERTA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 69

DESCRIPCION: CASA SITUACION: C/ TENIENTE JOYA, 1

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR USO ACTUAL: RESIDENCIAL-  
COMERCIAL

EPOCA: S.XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER: FACHADA, CERRAJERIA, PORTADA,  
CUBIERTA, MACHON DE ESQUINA DE  
FACHADA.

OBSERVACIONES: SE RECUPERARÁ LA COMPOSICION DE LOS HUECOS DE PLANTA BAJA.  
ELIMINACION DE CARTEL.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 70

DESCRIPCION: CASA SITUACION: C/ TENIENTE JOYA, 3

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER: FACHADA, CERRAJERIA, PORTADA,  
ESCALERAS.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 71

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: C/ ALCANTARA, 5-7  
52-54-56

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CERRAJERIA, MACHON  
ESQUINA DE FACHADA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 72

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: C/ ALCANTARA, 10

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: NINGUNO  
(RESIDENCIAL)

EPOCA: S.XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CERRAJERIA, PORTADA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 73

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: C/ ALCANTARA, 16-18

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                FACHADA, CERRAJERIA, CUBIERTA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 74

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ ALCANTARA, 36-38

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR

USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XIX. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA, PORTADA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 75

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ CAROLINAS, 6

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:  
CUBIERTA

FACHADA, CERRAJERIA, PORTADA,

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 76

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ CAROLINAS, 19

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA, CUBIERTA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 77

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: CHICLANA, 11-13

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XIX. ESTILO NEOCLASICO

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:      FACHADA, CERRAJERIA, CUERPO DE  
LUCES, CUBIERTA.

OBSERVACIONES: SE RECUPERA LA COMPOSICION ORIGINAL DE LOS HUECOS DE P. BAJA.

IV.6. CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 78

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: ALFEREZ,2

TIPOLOGIA:VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL:RESIDENCIAL

EPOCA: S.XIX. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:              FACHADA, CERRAJERIA, CUERPO DE  
LUCES, CUBIERTA, PORTADA.

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 79

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: ALFEREZ, 7

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XIX. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA, CUBIERTA

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 80

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: 28 DE FEBRERO, 27

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX. 1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA, CUBIERTA

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 81

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: AGUA, 73

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX. 1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 82

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ TEATRO, 13

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX. 1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 83

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: GABRIEL MIRO, 9

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX. 1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

FACHADA, CERRAJERIA

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 84

DESCRIPCION: POSADA                      SITUACION: C/ ARCO

TIPOLOGIA:                                      USO ACTUAL:NINGUNO

EPOCA:

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 85

DESCRIPCION: PORTICO                      SITUACION: C/ SALVADOR DALI.  
BERJA

TIPOLOGIA:PORTICO                      USO ACTUAL:NINGUNO-RUINAS

EPOCA: S.XIX.

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                      PORTICO

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 86

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: C/ ROMERO DE TORRES,  
20

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD.

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                      PROTECCION AMBIENTAL.

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 87

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: C/ ROMERO DE TORRES,  
18

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                      PROTECCION AMBIENTAL

#### IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 88

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: PLAZA FEDERICO  
GARCIA LORCA, 1

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO II

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                      PROTECCION AMBIENTAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 89

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: PLAZA FEDERICO  
GARCIA LORCA, 2

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO III

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                      PROTECCION AMBIENTAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 90

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: PLAZA FEDERICO  
GARCIA LORCA, 3

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO III

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION AMBIENTAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 91

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ ALFEREZ, 12

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO III

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION AMBIENTAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 92

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ ALFEREZ, 20 Y 22

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO III

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION AMBIENTAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 93

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ 28 DE FEBRERO, 7

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO III

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION AMBIENTAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 94

DESCRIPCION: CASA                      SITUACION: C/ 28 DE FEBRERO, 15,  
17, 19.

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO III

---

ELEMENTOS A PROTEGER:                      PROTECCION AMBIENTAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 95

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ GOYA, 17

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO I

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION INTEGRAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 96

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ GOYA, 21,23

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO III

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION AMBIENTAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 97

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ GOYA, 25,27

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR    USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO III

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION AMBIENTAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 98

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ GOYA, 30

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO III

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION AMBIENTAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 99

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ HUMILLADERO

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO III

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION AMBIENTAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 100

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ CHICLANA

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO III

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION AMBIENTAL

IV.6 CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES

---

N.º CATALOGO: 101

DESCRIPCION: CASA

SITUACION: C/ GRECO, 1

TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR      USO ACTUAL: RESIDENCIAL

EPOCA: S.XX.1ª MITAD. ESTILO HISTORICISTA

PROTECCION: GRADO III

---

ELEMENTOS A PROTEGER:

PROTECCION AMBIENTAL

# TITULO V. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

## V.1. CONCEPTOS Y NORMAS GENERALES

### V.1.1. Ámbito de aplicación

- a) Estas Normas Generales serán de aplicación en todo lo que les afecte a las edificaciones que se lleven a cabo en suelo urbano, como en suelo urbanizable y en suelo no urbanizable.
- b) Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o cumplimentando las presentes Normas subsidiarias, se atenderán a las especificaciones de estas Normas Generales, sin contradecirlas, ni alterarlas.
- c) Edificios existentes fuera de ordenación

A los efectos de aplicación del Artículo 137 de la Ley del Suelo T.R., estas Normas Subsidiarias NO califican ningún edificio existente como fuera de ordenación, con excepción de aquellos que impidan ejecutar alguno de los sistemas generales o contravengan Ordenanzas de Protección.

### V.1.2. Solar

Tendrán la consideración de solar las parcelas de suelo urbano que cuenten con acceso rodado, pavimentación de calzada y encintado de aceras, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y cumplan las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima de parcela: 60 m<sup>2</sup>.
- b) Fachada mínima de parcela: 4,50 m.

Estas dimensiones mínimas no serán de aplicación en parcelas residuales o resultantes de la demolición de edificios en el casco actual.

No se consideran solares los terrenos que formen parte de vías, espacios libres, zonas verdes o cualquier otro suelo no susceptible de aprovechamiento para la edificación, según las presentes Normas Subsidiarias. Tampoco se considerarán solares, los terrenos incluidos en polígonos o unidades de ejecución, hasta que no se efectúe la reparcelación de los mismos y se hayan formalizado las cesiones correspondientes.

No podrá edificarse hasta que la parcela adquiera la condición de solar antes definida, salvo que asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante garantías que reglamentariamente se determinen.

En el caso de vallado de solares en suelo urbano, resultantes de demoliciones de edificios se repararán las medianerías resultantes, se resolverá la evacuación de aguas pluviales, y se vallará el solar con muro de bloque, cerámico o metálico hasta una altura mínima de 2 m., enfoscando y pintando en su caso, al menos, exteriormente.

### V.1.3. Sistema de ordenación de la edificación

Se han previsto los siguientes tipos o sistemas:

- a) Edificación por alineación de calle en manzanas cerrada con o sin patio de manzana.
- b) Edificación aislada con retranqueos a vía pública y a todos los linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de fachada en todos los paramentos exteriores.
- c) Edificación adosada, en la que se podrá agrupar dos o más parcelas concentrando la edificación y cumpliendo ésta en su conjunto las condiciones aplicables como "edificación aislada" referida a la parcela resultante, suma de las agrupadas.

#### V.1.4. Alineaciones exteriores

- a) En los planos de ordenación de estas Normas, se señalan con carácter general, las alineaciones oficiales exteriores o de calle que fijan el límite entre los espacios públicos y los privados.
- b) La fachada se construirá en el plano de la alineación oficial cuando el sistema de ordenación sea de alineación de calle. En este caso solo se admitirán modificaciones de las alineaciones existentes, si estas se establecieran a través de Estudio de Detalle y también en los casos permitidos en el punto 6 "Retranqueos" párrafo b).

#### V.1.5. Alineaciones interiores

- a) Se podrá establecer con libertad las alineaciones interiores de la edificación en la parcela, solo limitada por el fondo edificable máximo establecido en las ordenanzas y por aquellas que determinen los propios Estudio de Detalle.
- b) Se permitirán pasajes cubiertos y calles de acceso al interior de las parcelas y manzanas, con un ancho de paso superior al 15% de su longitud y como mínimo de 4 metros.

#### V.1.6. Retranqueos

- a) En general los retranqueos de parte de la edificación, cuando a través de ellos ventilen piezas habitables, no podrán tener una profundidad mayor que la dimensión de ancho de su embocadura.
- b) En las zonas o parcelas con sistema de ordenación de la edificación por "alineación de calle en manzanas cerrada" se permite:
  - El retranqueo de todo el frente de alineación de la edificación en la manzana respecto a la alineación de la calle.
  - El retranqueo de las plantas altas de edificio respecto de la alineación de la calle.
- c) En las zonas o parcelas con sistema de ordenación por edificación aislada, se permitirán los retranqueos conforme a lo establecido en la "ordenanza particular de la edificación" aplicable: SU-4.
- d) En el núcleo histórico de Berja, ordenanza SU-1, no se permiten retranqueos de la fachada.

#### V.1.7. Vuelos

- a) Se prohíben los cuerpos volados macizos, incluso los miradores.
- b) Los vuelos abiertos (balcones, terrazas y aleros) podrán sobresalir como máximo un décimo (1/10) del ancho de la calle, medido en el centro de la fachada, con un máximo de 0,60 metros, no superando las tres cuartas partes (3/4) del ancho de la acera.

El saliente se contará a partir del plano vertical de la alineación oficial de fachada del edificio y quedará separado como mínimo 0,60 metros de las medianerías.

- c) La altura mínima sobre la rasante de acera de los voladizos será de 3,00 metros.
- d) Los salientes de jambas, molduras, rejas, bajantes etc. podrán sobresalir un máximo de 0,05 metros del plano de fachada.

#### V.1.8. Alturas de edificación

- a) La altura máxima y el número de plantas edificables, se establece en función de las zonas, de los edificios existentes y del ancho de las calles.
- b) La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación de fachada de la parcela, desde el nivel de la acera o rasante oficial, hasta el plano superior del forjado de cubierta.
- c) Cuando la fachada tenga una longitud superior a 20 metros, se dividirá en tramos cuya longitud no supere esta medida y se aplicará en cada tramo la altura máxima en la forma regulada en el apartado anterior.
- d) En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, la altura del edificio se escalonará según la pendiente del terreno, sin superar en ningún punto el límite definido por un plano teórico que pasa por la altura máxima de la calle más baja y por una planta más que la máxima en la calle más alta, respetándose en la calle más alta la altura máxima permitida.
- e) A los efectos de cómputo de plantas, se considerarán como tales las que sobresalgan más de 1,25 m. del nivel de acera o de la rasante oficial.
- f) Sobre la altura máxima de edificación, podrán autorizarse torreones de escalera y ascensores, patios de luces cubiertos e instalaciones retranqueados un mínimo de 3 metros de la alineación de calle con una altura máxima de 3 metros sobre la permitida. La superficie máxima a construir será de 25 m<sup>2</sup>. También se autorizarán las cubiertas inclinadas que no sobrepasen un plano inclinado a 30 grados trazado desde la altura máxima de edificación con altura máxima en cumbrera de 3 metros sobre aquella.
- g) En parcelas situadas en esquinas de manzana a calles de diferentes anchuras, podrá edificarse con la altura máxima, en la calle menor anchura, con una longitud de fachada igual al doble del ancho de la calle menor.
- h) En los planos de ordenación y alineaciones se indican alturas específicas para determinados solares.
- i) En ningún caso se crearán medianerías que no puedan ser ocultadas con la aplicación de las alturas y volúmenes permitidas por las presentes N.N.S.S.
- j) En cualquier caso se podrá redactar un Estudio de Detalle con objeto de ocultar medianerías existentes, admitiéndose en este caso una planta más sobre la altura máxima permitida. En este caso será obligado el retranqueo a fachada y a linderos de 3 m., y con una longitud máxima de 10 m. desde la medianería que se oculta.
- k) Se podrá aumentar una planta de altura alineando ésta a fachada con el objeto de ocultar medianerías existentes siempre que éstas existan a ambos lados de la edificación a realizar, con una longitud de Fachada máxima de 12 mts. (*1ª Modificación NN.SS*)

### V.1.9. Fondo edificable

Las ordenanzas particulares se han definido en algunos casos el fondo máximo edificable que define las alineaciones interiores de acuerdo con la tipología de la edificación. El fondo máximo edificable no es de aplicación a plantas sótano y bajas.

### V.1.10. Ocupación

Se define como ocupación del suelo la resultante de la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio, sin contar aleros ni cornisas, medida en % sobre la superficie neta de la parcela.

### V.1.11. Edificabilidad

Edificabilidad bruta es la relación entre la superficie construida y la superficie total del suelo medido en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad neta es la relación entre la superficie construida y la superficie neta del suelo, medida en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excluyendo el viario y espacios públicos.

### V.1.12. Superficie construida

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.

En las terrazas y cuerpos volados cubiertos que estén cerrados por tres lados, computarán toda la superficie como construida (100%). en el resto de los casos computará el 50%.

No computarán como superficie construida, los pasajes de acceso a espacios libres de uso público interiores de manzanas, ni los exteriores de acceso a garaje.

### V.1.13. Dotaciones obligatorias de aparcamientos

Las dotaciones mínimas de reserva de aparcamiento serán de una plaza para vehículo automóvil por:

- Cada vivienda o apartamento de hasta 150,00 m<sup>2</sup> útiles, ubicando una segunda plaza por cada fracción de 80,00 m<sup>2</sup>, si la superficie útil es superior a los 150 m<sup>2</sup>.
- Cada 80 m<sup>2</sup> de oficina.
- Cada 6 plazas o 100 m<sup>2</sup> útiles de hotelero, centro comercial o recreativo.

Se exceptúa de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, aquellas parcelas de Suelo Urbano en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Que su superficie sea inferior a 200 m<sup>2</sup> o que por su forma geométrica no pueda superarse el estándar de 1 plaza por cada 30 m<sup>2</sup> de superficie construida para este uso.
- Que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado o siendo rodado tengan anchura entre alineaciones puestas inferior a 6 mts. (*1ª Modificación NN.SS*)

La dotación de aparcamientos deberá de hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

A.- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o en el edificio.

B.- En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

Previo informe técnico, la Administración Municipal también podrá considerar satisfecha la dotación de aparcamientos en los edificios residenciales, cuando estos se ubiquen en otras edificaciones privadas situadas a menos de doscientos (200) metros, y siempre que se cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) En un edificio de nueva construcción.
- b) En un edificio existente, cuya dotación de aparcamientos, al descontar las que se adscriben a la nueva edificación, no sea inferior al número de plazas mínimas necesarias en aplicación de esta Norma. (2ª *Modificación NN.SS. Punto H*)

## V.2. CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL

### V.2.1. Generalidades

Serán de aplicación la legislación vigente sobre salubridad e higiene. En general para lo no previsto en estas Normas habrá que estar a lo dispuesto de V.P.O.

### V.2.2. Vivienda exterior

Solo se autorizarán viviendas exteriores considerando como tales, las que cumplan una de las siguientes condiciones:

- a) Que reciba las luces directas a través de la vía pública en una al menos de sus habitaciones vivideras.
- b) Que den a un espacio libre o patio interior de manzana en que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 15 metros de diámetro.

### V.2.3. Sótanos y semisótanos

No se permiten viviendas en sótanos, ni en semisótanos, entendiéndose como tales, aquellas plantas cuyo techo (nivel inferior del forjado) se encuentra a menos de un metro de altura de la rasante de la acera o, de no existir esta, sobre cualquier punto del terreno en contacto con la edificación.

### V.2.4. Superficie mínima de las habitaciones

Toda vivienda contendrá, salvo excepciones a justificar como mínimo, un dormitorio doble o dos sencillos, aseo o baño completo compuesto de ducha o bañera, lavabo y retrete, estancia y cocina que podrá ir unida a la estancia.

La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

Viviendas de	E (m <sup>2</sup> )	E+C+K (m <sup>2</sup> )
1 dormitorio	14	20
2 dormitorios	16	20
3 dormitorios	18	24
Más de 3 dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup> que se pueden dividir en 5 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de lavadero.

En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso con protección de vistas desde la calle.

La superficie útil mínima de los dormitorios sencillos será de 6 m<sup>2</sup>. En toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>.

Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,80 metros.

#### V.2.5. Escaleras

a) En edificio plurifamiliar la distancia mínima entre paramentos será de 2,20 m. y el número de peldaños en un solo tramo no podrá ser superior a 16.

b) La longitud mínima de peldaños no será inferior a un metro, salvo en el caso de vivienda unifamiliar en que se podrá reducir a 0,80 m.

c) En vivienda unifamiliar la anchura mínima de huella será de 28 cm. y la de tabica como máximo 20 cm.

d) Las escaleras curvas, poligonales, de peldaños compensados, tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cm, medida a 10 cm. de la línea interior del pasamanos.

e) Iluminación y ventilación:

- En edificio de dos plantas sobre rasante no es preciso ni iluminación, ni ventilación directa.

- En edificios de tres o más plantas, las escaleras tendrán necesariamente ventilación e iluminación al exterior.

Se podrá autorizar iluminación y ventilación cenital siempre que el hueco libre de escalera central o lateral quede libre en toda su altura y en él, pueda inscribirse un círculo de un metro de diámetro. El lucernario tendrá una superficie igual o superior a la mitad (1/2) de la caja de escalera.

#### V.2.6. Pasillos de distribución

El ancho mínimo de pasillos de distribución será de 0,80 metros de luz en viviendas unifamiliares, 1,20 metros en pasillos comunes de edificios plurifamiliares y de 1,50 metros en edificios públicos.

#### V.2.7. Patios

Las dimensiones de los patios, permitirán poder inscribir un círculo con diámetro un cuarto (1/4) de la altura del suelo del patio hasta su coronación y como mínimo de tres metros de diámetro.

En las viviendas unifamiliares la dimensión mínima del patio será de dos metros.

Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizarán si a los mismos no abren huecos de habitaciones vidrieras (excepto si estas abren otros huecos a fachada o patio) siempre que tengan un lado mínimo de un metro y quede garantizado, el acceso a los mismos para registro y limpieza.

Los patios abiertos a fachada cumplirán la condición de que su profundidad será como máximo la longitud del frente abierto a fachada.

#### V.2.8. Tipología del uso residencial

- a) Se entiende como vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificación aislada, adosada o entre medianeras, con acceso exclusivo desde la vía pública.
- b) Se entiende por edificio plurifamiliar, aquel que dispone de accesos y espacios construidos comunes a dos o más viviendas.
- c) Se entiende por vivienda colectiva o plurifamiliar, la situada en edificios plurifamiliares.

### V.3. CONDICIONES GENERALES DE LOS GARAJES

Condiciones de uso:

a) Condiciones de Acceso:

- El acceso desde el garaje a la calle tendrá una anchura mínima de 2,70 metros. La rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2% de 3 metros de longitud dentro del edificio.
- Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas de curva el 12% medidas en el centro de la rampa.

b) Dimensiones de las plazas de estacionamiento:

- Las plazas de estacionamiento mínima será de 2,20x4,50 metros. La superficie mínima por plaza incluyendo la parte proporcional de acceso, no será inferior a 20 m<sup>2</sup>.
- Las vías de distribución interior de los garajes tendrán como mínimo 2,50 metros para estacionamiento en línea o en ángulo a 45° y 4,30 metros para estacionamiento en batería a 90°.

c) Altura de planta

La altura libre mínima será de 2,20 metros en cualquier punto.

d) Ventilación:

Se resolverá por ventilación natural o forzada.

Se entiende por ventilación natural, aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 500 metros cuadrados de superficie del local y por ventilación forzada aquel que garantice un mínimo de seis renovaciones/hora del local.

## V.4. CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL

### V.4.1. Definición

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, incluso el servicio de venta directa al público de estas mercancías.

A efectos de la potencia instalada, que se regula para las diferentes categorías, no se computará la potencia destinada a calefacción en sus diferentes modalidades industriales, o iluminación eléctrica.

### V.4.2. Clasificación

1ª Categoría: Industrias compatibles con la vivienda: Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

Estas actividades compatibles serían las siguientes (o de análoga naturaleza): Talleres de fontanería, corte y decoración de vidrios, decoración y pintura, reparaciones electro-mecánicas, juguetería, tapizado, vestido y calzado, alimentación, adorno, encuadernación y artes gráficas, laboratorios clínicos, hornos confiteros, heladerías, cámaras frigoríficas de hasta 20 m<sup>3</sup> de capacidad, estudio fotográfico y fotomecánico, lavado y engrase de automóviles turismo y almacenes con las siguientes condiciones:

quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación, las sustancias combustibles inflamables o explosivos, salvo las necesarias para las instalaciones de acondicionamiento del edificio, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas. Se prohíben también las sustancias tóxicas tales como fitofármacos en todas sus categorías.

- Nivel de ruidos: El nivel máximo de ruidos producidos en la fuente no puede superar los 80 dBA.

- Situación: En suelo urbano, entre medianería y en planta baja si la edificación es residencial, y en plantas si el local es de uso exclusivo.

2ª Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial:

Industrias ligeras, pequeñas y almacenes:

Estas actividades, además de las incluidas en la Categoría 1ª, serán las siguientes (o de análoga naturaleza): Talleres de Carpintería, de Chapa y Pintura, Marmolista, Hilaturas, Fábricas de Bebidas Carbónicas, de elementos de Construcción, Conservas, productos Farmacéuticos, Chacinería y Panadería y almacenaje, pudiendo almacenarse, además de lo estipulado en la Categoría 1ª, sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 5 Tm. para las sólidas de 5 m3 para las líquidas. Se prohíben las sustancias tóxicas tales como fitofármacos en todas sus categorías.

- Nivel de ruidos: El nivel máximo de ruidos no puede superar los 90 dBA en la fuente.

- Situación: En áreas urbanas con dominio residencial, en edificios exclusivos y en bajos de edificio residencial cuando se trata de la vivienda del promotor de la industria o cuando se cuenta con la autorización de la comunidad de propietarios.

3ª Categoría: Industrias que requieran zonificación Industrial.

Industrias ligeras, medias y almacenes, incompatibles con la vivienda. En esta Categoría se permiten todo tipo de actividades y almacenamiento, salvo que por sus características de peligrosidad requieran ubicación especial.

- Situación: En zonas calificadas para uso industrial dominante o de Sector Terciario en el que no se hayan previsto usos residenciales en alojamiento hoteleros.

4ª Categoría: Industrial incompatibles con el medio urbano: Son aquellas que por sus extremas características de molestias y/o peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación del Decreto 2.414/61 de 30 de noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas (suelo no urbanizable) o en suelo urbanizable de uso industrial, previa aplicación de medidas correctoras.

#### V.4.3. Tramitación

Se hará de acuerdo con la Ley 7/1.944 de 18 de Mayo de Protección Ambiental.

## V.5. CONDICIONES GENERALES DE OTROS USOS

### V.5.1. Uso Hotelero

Se adecuarán a las normativas específicas, B.O.J.A. del organismo competente, cumpliendo la dotación de aparcamientos establecidos.

Este uso será compatible con el Residencial e Industrial salvo en las Zonas en que las Ordenanzas Particulares determinen.

### V.5.2. Uso Comercial

Se incluyen en este uso los mercados de abastos, edificios exclusivos de uso comercial y locales comerciales en planta baja con tolerancia en sótano y primera. También los locales comerciales en pasajes.

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

Los locales comerciales en pasajes, solo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso por ambos extremos a espacio libre de uso público y un ancho de paso superior al 15% de su longitud, con un mínimo de 4 metros.

### V.5.3. Uso de Oficinas

Se incluyen en este uso los edificios de uso exclusivo de oficinas y los locales de oficinas en planta baja, con tolerancias en sótano y primera.

También corresponde a este uso, los edificios administrativos públicos, las oficinas bancarias, despachos profesionales y talleres o pequeñas industrias de artesanía.

### V.5.4. Campamentos de Turismo

#### V.5.4.1. Definición

Son espacios de terreno debidamente delimitados, dotados y acondicionados, destinados a facilitar a las personas, de modo habitual y mediante precio, un lugar para hacer vida al aire libre durante tiempo limitado con fines vacacionales o turísticos y utilizando, como residencia, albergues móviles, tiendas de campaña, caravanas, u otros elementos similares fácilmente transportables.

#### V.5.4.2. Condiciones de ubicación

Se permite la instalación de campamentos de turismo en las siguientes zonas de municipio.

- En las proximidades del embalse de Beninar, en terrenos de cota superior al nivel máximo de capacidad, situados a una distancia máxima de un kilómetro del perímetro del embalse.
- En la zona litoral de Balanegra entre la CN-340 y el Mar Mediterráneo.

- En las zonas del interior del municipio calificadas de Suelo "No Urbanizable" de Secano (Normativa SNU-2).
- En el suelo clasificado como Urbanizable.
- En aquellas otras zonas o lugares establecidos en planes sectoriales de la D.G. de Turismo que sean conformes con la normativa de zonas de Especial Protección en Suelo No Urbanizable de estas Normas Subsidiarias.

No podrán establecerse campamentos:

- En las zonas no definidas en la relación anterior.
- En terrenos situados en ramblas, lechos secos de ríos y en los susceptibles de ser inundados, así como en aquellos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.
- En un radio inferior a ciento cincuenta metros de los lugares de captación de aguas potables para el abastecimiento de poblaciones.
- A menos de quinientos metros de monumentos o conjuntos histórico-artístico legalmente declarados.
- En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de acuerdo con lo preceptuado en el Decreto 2.414 de 30/11/61.
- Y en general en aquellos lugares que, por exigencias del interés público, estén afectado por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas expresamente mediante disposiciones legales o reglamentarias.

#### V.5.4.3. Condiciones Urbanísticas

- En los campings sólo caben aquellas construcciones fijas, de planta baja únicamente, que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de los acampados, tales como recepción, supermercado, restaurante o bar, bloques de servicios higiénicos y oficinas y las dedicadas exclusivamente al personal de servicios siempre que la superficie construida a este último objeto, no exceda del siete por ciento de la superficie total del camping.
- La Dirección General de Turismo podrá autorizar excepcionalmente la instalación de construcciones fácilmente desmontables, tipo "bungalow" de una sola planta, destinados a alojamientos siempre que la superficie que ocupen no supere al veinticinco por ciento de la del total de acampada y sean explotada por el mismo titular que el del Campamento.
- Los restaurantes y cafeterías instalados en el interior de los campings se registrarán por sus respectivas normativas de aplicación.

#### V.5.4.4. Condiciones ambientales

El proyecto deberá analizar las características de la instalación, tratamiento de los espacios libres y servicios comunes. Deberá garantizarse la dotación e idoneidad de los servicios e infraestructura, así como los de eliminación de residuos.

#### V.5.4.5. Tramitación

Los proyectos de campamentos de turismo serán autorizados a efectos turísticos por la Administración turística competente en la materia y a efectos urbanísticos de conformidad con lo establecido en el Art.

44.2 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística. (Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social).

#### V.5.4.6. Legislación aplicable

Además de las contenidas en estas Normas, son de aplicación las siguientes:

DECRETO 154/1.987, de 3 de Junio, sobre ordenación y clasificación de los campamentos de Turismo, publicado en el BOJA nº 64 de 21 de Julio de 1.987 de la Consejería de Economía y Fomento.

### V.6. CONDICIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### V.6.1. Equipamiento comunitario

##### V.6.1.1. Definición

Constituyen el Equipamiento comunitario los usos públicos y privados siguientes:

##### a) Uso Asistencial y Social

Se clasifican en este uso los siguientes:

- Clubs y sociedades. Centros de reunión. Asociaciones.
- Salas y Centros Culturales: de exposición, museos, etc...
- Capillas y Centros Parroquiales.
- Salas o Centros recreativos: teatros, cines, espectáculos.
- Salas de baile y otros.

##### b) Uso Escolar

Son los siguientes: Enseñanza preescolar y guarderías. Centros de Educación General Básica, de Bachillerato Unificado Polivalente, de Formación Profesional, de Educación Especial, pequeños locales de enseñanza y otros.

##### c) Uso Deportivo

Son los usos que se desarrollan preferentemente en los parques deportivos, incluso los destinados a espectáculos deportivos.

Son compatibles en cualquier caso con los otros usos.

##### d) Uso Sanitario

- Hospitalario.
- Centros de asistencia: consultorios, ambulatorios, centros de salud.

##### e) Uso Administrativo

Comprende centros y oficinas de las diversas administraciones.

##### f) Uso Comercial

Incluye mercados públicos y centros privados.

g) Verde

El conjunto o sistema general de espacios libres del suelo urbano: parques, paseos, jardines y espacios peatonales.

#### V.6.1.2. Condiciones de la edificación

Las edificaciones destinadas a equipamiento observarán las presentes Condiciones Generales de la Edificación y en su caso la correspondiente a la Normativa particular del suelo en que se ubique.

### V.6.2. ESPACIOS LIBRES

#### V.6.2.1. Definición

El sistema de espacios libres está constituido por los parques Públicos, áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, además de los parques deportivos.

Pertenece a este sistema el parque natural de la Sierra de Gádor el parque forestal de Castala y las zonas verdes públicas del suelo urbano.

#### V.6.2.2. Condiciones de uso

Además del uso como zonas verdes, se admiten los deportivos, culturales y recreativos.

También se permite los aparcamientos de uso público compatibilizando su ubicación con las del arbolado y jardinerías.

Se podrá autorizar la edificación de pequeñas construcciones auxiliares, como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, así como instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones, quioscos, etc. e instalaciones provisionales de casetas e instalaciones de feria, plazas de toros portátiles, escenarios, etc.

También se autorizarán la construcción de monumentos y la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano.

#### V.6.2.3. Condiciones de edificación y ordenación

Las condiciones de ordenación y edificación en los espacios libres en suelo urbano, están reguladas en el Título VI de las presentes Normas y las del Suelo No Urbanizable en el Título IX.

### V.6.3. Sistema viario

#### V.6.3.1. Definición

- a) Constituyen este sistema el conjunto de espacios reservados para el uso viario, que posibilitan la movilidad y la accesibilidad a los distintos puntos del territorio y los núcleos urbanos.
- b) Constituyen el Sistema General las carreteras actuales y la travesía del núcleo de Berja con la variante prevista dibujada en los planos de Ordenación y Alineaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

#### V.6.3.2. Régimen específico de las carreteras y su entorno

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 25/1.988 de 29 de Julio de Carreteras 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 a 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 m. en el resto de las carreteras que integran las redes nacionales medidos horizontalmente a partir de la arista. No obstante, los dispuesto anteriormente en variantes y carreteras de circunvalación la línea de edificación se situará a 100 m. En el resto de las carreteras tal distancia será de 18 metros. Se exceptúan del cumplimiento de estas distancias, el trazado viario a su paso por las zonas urbanas consolidadas.

En cualquier caso, se han señalado en los Planos de Alineaciones la zona afectada por la servidumbre de carretera en que se prohíbe las obras de edificación antes referidas.

#### V.6.2.3. Informe previo a licencias de obra

El informe del Organismo del que depende la carretera sobre la distancia que dé la misma, debe separarse la edificación y otras condiciones, solo será preceptivo en los casos que no figurara señaladas en los Planos de Alineaciones, la referida distancia reglamentaria.

### V.7. ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

El Decreto 72/1.992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, define como ámbito de aplicación la redacción del Planeamiento Urbanístico así como los espacios interiores de utilización colectiva de edificios con uso de pública concurrencia, todos los recintos de edificios de las administraciones y empresas públicas, viviendas destinadas a personas con minusvalías y espacios exteriores y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas.

De acuerdo con el Decreto, y como resumen del mismo, se tendrá en cuenta:

#### V.7.1. Edificios de pública concurrencia

Itinerarios practicables:

Al menos un recorrido de conexión entre el exterior, las áreas de uso público (todas las áreas en edificios de las Administraciones y empresas públicas) y un aseo para personas de movilidad reducida.

El acceso entre las distintas plantas del edificio se realizará mediante ascensor, rampa o tapiz rodante.

Acceso desde el espacio exterior:

- a) Desniveles  $\leq 12$  cm: Rampa del 60% y anchura  $\geq 80$  cm
- b) Desniveles  $> 12$  cm: Rampa (ver Urbanización).

Huecos de paso:

- Anchura libre:  $> 80$  cm. (salidas de emergencia:  $\geq 1,00$  m.).
- A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre de 1,20 m. de profundidad no barrido por las hojas de éstas.
- Entre puertas dobles de aislamiento: Diámetro 1,50 m
- Puertas de cristal: vidrio de seguridad con zócalo protector de 40 cm. de altura.
- Cuando existan puertas giratorias o elementos de control de entrada se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.

Vestíbulos:

Diámetro 1,50 m.

Pasillos:

- Anchura libre:  $\geq 1,20$  m.
- Prohibidos los desniveles que se salven sólo con peldaños.

Mobiliario:

- Altura de ventanillas al público:  $\leq 1,10$  m.
- En mostradores de atención al público se dejará un tramo de 80 cm. de longitud y altura entre 70 y 80 cm
- Al menos un teléfono público a altura entre 0,90 y 1,20 m.

Escaleras:

- Directriz recta o ligeramente curva.
- Longitud libre de peldaños:  $\geq 1,20$  m.
- Peldaño mínimo: 29 x 17 cm.
- No se permiten mesetas partidas (compensadas) ni en ángulo.
- Fondo de mesetas:  $\geq 1,20$  m.
- Distancia de arista de peldaño a puerta:  $\geq 25$  cm.
- Tramos:  $\leq 16$  peldaños (mesetas intermedias:  $\geq 1,20$  m.)
- Pasamanos a altura entre 90 y 95 cm.
- Las barandillas no serán escalables si hay ojo de escalera.

Escaleras mecánicas:

- Luz libre:  $\geq 1,00$  m.
- Velocidad:  $\leq 0,50$  m./Sg.
- N° de peldaños enrasados a la entrada y salida:  $\geq 2,5$ .
- Ralentizador de 5 Sg. a la entrada y a la salida.

#### Tapices rodantes:

- Luz libre:  $\geq 1,00$  m.
- Acuerdo con la horizontal en la entrada y salida:  $\geq 1,50$  m.
- Los tapices rodantes inclinados cumplirán las condiciones de las rampas (ver Urbanización), excepto anchura  $\geq 1,20$  m.

#### Al menos un ascensor:

- Las puertas serán automáticas.
- Anchura de puertas:  $\geq 80$  cm.
- Fondo de cabina:  $\geq 1,20$  m.
- Ancho de cabina:  $\geq 0,90$  m.
- Pasamanos a altura entre 80 y 90 cm.
- Llegará a todas las plantas de aparcamientos en sótanos.

#### Al menos un aseo:

- Espacio libre interior: diámetro 1,50 m.
- Al menos un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.
- No se permite grifería de pomo redondo.
- Altura de accesorios y mecanismos eléctricos entre 0,80 y 1,20 m.
- Altura del borde inferior del espejo:  $\leq 90$  cm.
- El inodoro tendrá un espacio libre lateral de ancho  $\geq 70$  cm.
- El inodoro contará con dos barras abatibles de 50 cm de longitud y 75 cm. de altura.

#### Al menos un vestuario:

- Espacio libre interior: diámetro 1,50 m.
- Las puertas abrirán hacia afuera o serán de vaivén.
- Altura de repisas entre 0,80 y 1,20 m.
- Altura de perchas entre 1,20 y 1,40 m.
- Se pondrán barras metálicas horizontales a 75 cm. de altura.
- Tendrá un asiento adosado a pared de dimensiones:  
Longitud: 70 cm.  
Fondo: 40 cm.  
Altura: 45 cm.

#### Al menos una ducha:

- Anchura:  $\geq 1,20$  m.
- Fondo:  $\geq 1,80$  m.
- Las puertas abrirán hacia afuera o serán de vaivén.
- Tendrá barras metálicas horizontales a 75 cm de altura.

#### Aulas, salas de reunión y locales de espectáculos:

- Espacios reservados (deberán señalizarse):  
Hasta 5.000 personas: 2%.

De 5.000 a 20.000 personas: 1%.

Más de 20.000 personas: 0,5%.

- Espacios reservados con asientos en graderío:  
Próximos a accesos para usuarios de sillas de ruedas  
Adecuados para déficits visuales y auditivos.
- Espacios reservados con asientos no en graderío:  
Junto a los pasillos para usuarios de sillas de ruedas.  
Anchura libre de pasillos:  $\geq 1,20$  m.

### V.7.2. Edificios de viviendas

Itinerarios practicables:

Al menos un recorrido de conexión entre el exterior, las zonas de uso común y las viviendas será practicable.

Acceso desde el espacio exterior:

- a) Desniveles  $\leq 12$  cm: Rampa de 60% y anchura  $\geq 80$  cm
- b) Desniveles  $> 12$  cm: Rampa (ver Urbanización)

Huecos de paso:

- Anchura libre:  $\geq 80$  cm. (salidas de emergencia:  $\geq 1,00$  m.)
- A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre de 1,20 m. de profundidad no barrido por las hojas de éstas.
- Entre puertas dobles de aislamiento: diámetro 1,50 m.
- Puertas de cristal: vidrio de seguridad con zócalo protector de 40 cm. de altura.

Vestíbulos:

Diámetro 1,50 m.

Pasillos:

- Anchura libre  $\geq 1,20$  m.
- Prohibidos los desniveles que se salven sólo con peldaños.

Escaleras:

- Directriz recta o ligeramente curva.
- Longitud libre de peldaños:  $\geq 1,00$  m.
- Peldaño mínimo: 27 x 18,5 cm.
- Huellas con material antideslizante.
- No se permiten mesetas partidas ni en ángulo.
- Mesetas con puertas de acceso a viviendas:  $\geq 1,20$  m.
- Tramos:  $\leq 16$  peldaños (mesetas intermedias:  $\geq 1,20$  m.)
- Pasamanos a altura entre 90 y 95 cm.

Ascensores (obligatorios para nº de plantas  $\geq$  P.B. + 4):

- Anchura de puertas:  $\geq 80$  cm.
- Fondo de cabina:  $\geq 1,20$  m.
- Ancho de cabina:  $\geq 0,90$  m.
- Pasamanos a altura entre 80 y 90 cm.

- Llegará a todas las plantas de aparcamientos en sótanos.

### V.7.3. Viviendas para minusválidos (3% del total):

#### Puertas:

- Anchura de puerta de acceso a vivienda:  $\geq 80$  cm.
- Anchura de puerta de la estancia principal:  $\geq 80$  cm
- Anchura de resto de puertas:  $\geq 70$  cm.
- En baños y aseos serán correderas o abrirán hacia afuera.

Recibidor: diámetro 1,20 m.

#### Pasillos:

- Anchura:  $\geq 90$  cm.
- Anchura en cambios de dirección:  $\geq 1,00$  m.
- Anchura frente a puertas paralelas al avance:  $\geq 1,00$  m.

#### Cocina:

- Frente a la puerta: diámetro 1,20 m.
- Frente al fregadero: diámetro 1,20 m.
- Anchura de paso entre mobiliario:  $\geq 70$  cm.

#### Al menos un dormitorio:

- Frente a la puerta: diámetro 1,20 m.
- Junto a un lado de la cama: diámetro 1,20 m.
- Anchura de paso entre mobiliario:  $\geq 70$  cm.

#### Al menos un cuarto de baño:

- Espacio libre: diámetro 1,20 m.
- Espacio libre frente al lavabo:  $\geq 70$  cm.
- Espacio libre junto a bañera, ducha e inodoro:  $\geq 70$  cm.
- Puede prescindirse del bidé.
- Altura de mecanismos eléctricos entre 0,80 y 1,20 m.

## **TITULO VI. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO**

## **TITULO VI. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO**

### **VI.1. CONDICIONES GENERALES**

#### **VI.1.1. Definición**

Se clasifica como suelo urbano el delimitado como tal en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias con los criterios del Artículo 10 de la Ley del Suelo, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

También se han clasificado como urbanos, de acuerdo con el apartado b) del mismo artículo, los terrenos que dispongan de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior. Entre estos terrenos se encuentran los polígonos o unidades de actuación, cuyas condiciones de desarrollo se han normalizado en las correspondientes fichas reguladoras.

Según las características de la estructura urbana, de los usos dominantes existentes y de la tipología constructiva, el suelo urbano se ha zonificado con las siguientes ordenanzas:

SU-1 Casco Histórico de Berja

SU-2 Residencial Plurifamiliar

SU-3 Residencial Unifamiliar

SU-4 Residencial Unifamiliar Aislada

SU-5 Residencial en Altura

I Industrial

E Equipamiento

L Espacios libres

#### VI.1.2. Requisitos para poder edificar

Será preciso cumplir los requisitos y limitaciones establecidos en el Artículo 33 de la Ley del Suelo, por tanto, solo podrá edificarse en las parcelas que merezcan la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

Los propietarios del suelo urbano deberán:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.
- b) Costear la urbanización.
- c) Edificar los solares en los plazos fijados en el Capítulo III del Título I de la Ley del Suelo. TR.

#### VI.1.3. Áreas de reparto.

En Suelo Urbano no son obligatorias las normas relativas a la delimitación de Áreas de Reparto y cálculo del aprovechamiento tipo, asimilándose el aprovechamiento tipo con la edificación tipo en el Suelo Urbano Consolidado y con la edificabilidad en las Unidades de Ejecución.

#### VI.1.4. Actuaciones en Suelo Urbano.

Topo propietario de Suelo Urbano consolidado tiene derecho a la apropiación del 100% del aprovechamiento tipo (edificabilidad tipo) que se fije en la ordenanza de zona en que se encuentren ubicados los terrenos.

Todo propietario de suelo urbano planificado (Unidades de Ejecución) tiene derecho al 100% del aprovechamiento (edificabilidad bruta) que para cada U.E. definan las Normas, si bien para poder hacerlo efectivo será necesario realizar el Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, según se señale en la ficha reguladora correspondiente a cada U.E., tener ejecutadas las obras de urbanización correspondientes y además haber efectuado la correspondiente reparcelación o compensación de cargas y beneficios.

#### VI.1.5. Aplicación de la Ley de Costas (Ley 22/88)

a) En la franja de suelo urbano de Balanegra afectada por la servidumbre la protección (20 m. desde el deslinde del dominio público marítimo terrestre), las futuras edificaciones se situarán fuera de la zona de servidumbre de protección, salvo que fuese de aplicación la Disposición Transitoria Novena del Reglamento de la Ley de Costas.

b) Las edificaciones existentes en esa misma zona de servidumbre de protección quedarán sometidas a las determinaciones de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

### VI.2. ORDENANZAS DE EDIFICACION

#### VI.2.1. Ordenanza SU-1. CASCO HISTORICO DE BERJA

##### VI.2.1.1. Definición

Se regula por esta ordenanza la edificación de zonas consolidadas del centro histórico de núcleo de Berja, así como los vacíos urbanos incluidos en su trama urbana.

#### VI.2.1.2. Ordenanza

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.

#### VI.2.1.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Ocupación máxima: 100%
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida.
- Altura máxima edificación: 3 plantas o 10,50 metros.
- La altura será la reflejada en los planos específicos.
- Fondo máximo permitido 25 metros.
- Siempre será posible la rehabilitación de edificios catalogados aún en el caso de superar el fondo máximo permitido de 25 m.

#### VI.2.1.4. Condiciones Ambientales

- Uso de cubierta inclinada de teja curva árabe, al menos en un 50% de la superficie, y como mínimo toda la fachada.
- Fachadas planas sin cuerpos volados, retranqueos o balcones corridos, enfoscadas y pintadas.
- Utilización de cornisas y aleros como terminación de fachada.
- Utilización de huecos en los que predomine la dimensión vertical.
- Prohibición expresa de la utilización de aplacados en fachada, exceptuando los zócalos de piedra en grandes losas.
- Prohibición expresa de revestimientos de fachada tales como árido proyectado, alicatados, etc.
- Prohibición expresa de emplear carpinterías de aluminio en su color, siendo recomendable el empleo de la madera.
- Prohibición expresa de agregación de parcelas manteniéndose, pues la parcelación actual.
  
- El Proyecto incorporará la documentación necesaria justificativa de la solución formal, en planos y fotografías. Será necesario presentar el alzado compuesto con las edificaciones colindantes con objeto de justificar la altura de cornisa.
- Cualquier otra solución distinta a las aquí contempladas deberá ser plenamente justificada.

#### VI.2.1.5. Usos

- Uso preferente: Edificios Plurifamiliares.
- Uso compatible: Viviendas Unifamiliares.
- Usos permitidos en planta baja o en edificios exclusivos: comercial, oficinas, asistencial, escolar, sanitario, deportivo, garajes, almacenes e industria compatible.
- Uso permitido en edificio exclusivo: recreativo o de espectáculos.



## VI.2.2. Ordenanza SU-2. VIVIENDA PLURIFAMILIAR

### VI.2.2.1. Definición

Aplicable en las zonas contiguas al casco histórico y en aquellas donde existen edificaciones de esta tipología.

### VI.2.2.2. Ordenanza

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.

### VI.2.2.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Ocupación máxima: 100%
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida.
- Altura máxima edificación: 3 plantas o 10,50 metros.
- En calle con anchura inferior a 7 metros: la altura máxima será de dos plantas o 7,50 metros, excepto en el caso que el solar se encontrara enclavado en calles edificadas en más de sus dos terceras partes, en cuyo caso podrá autorizarse tres plantas de altura, siempre que sea esta la altura media de los edificios ya construidos, computada en la forma que indica el Artículo 99.2 del Reglamento de Planeamientos de la Ley del Suelo.
- Fondo máximo permitido 20 metros.

### VI.2.2.4. Usos

- Uso preferente: Edificios Plurifamiliares.
- Uso compatible: Viviendas Unifamiliares.
- Usos permitidos en planta baja o en edificios exclusivos: comercial, oficinas, asistencial, escolar, sanitario, deportivo, garajes, almacenes e industria compatible.
- Uso permitido en edificio exclusivo: recreativo o de espectáculos.

### VI.2.3. Ordenanza SU-3. VIVIENDA UNIFAMILIAR

#### VI.2.3.1. Definición

Es aplicable a zonas de viviendas unifamiliares existentes en barrios consolidados tradicionalmente del ensanche o en zonas de nueva construcción con demanda de este tipo de vivienda.

#### VI.2.3.2. Ordenación

Se permiten los siguientes sistemas de ordenación:

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.
- Edificación aislada y/o adosada.

Con objeto de no crear medianerías vistas será obligatorio adosar con los colindantes ya adosados y a retranquear respecto de las aisladas.

Se incluye la tipología de viviendas unifamiliares adosadas con retranqueos diferentes a fachada, siempre y cuando no se creen medianerías que no puedan ser tapadas.

#### VI.2.3.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Ocupación máxima: 100%.
- Altura máxima edificación: 2 plantas o 7,50 metros.
- Retranqueos mínimos en "edificación aislada": 2 metros a linderos.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y altura máxima permitida.
- Fondo máximo permitido 20 metros.

#### VI.2.3.4. Usos

- Uso preferente: Viviendas Unifamiliares.
- Uso compatible: Edificios Plurifamiliares.

- Uso permitido en planta baja o edificios exclusivos: comercial, oficinas, asistencial, escolar, sanitario, deportivo, almacenes e industria compatible, garajes.
- Uso permitido en edificio exclusivo: recreativo o de espectáculos.

#### VI.2.4. Ordenanza SU-4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

##### VI.2.4.1. Definición

Esta ordenanza será de aplicación en zonas donde predomina esta tipología de vivienda unifamiliar aislada,

en ordenaciones de ciudad-jardín o es conveniente su regulación a efectos de permeabilizar la trama urbana con los espacios libres privados resultantes.

##### VI.2.4.2. Ordenación

El sistema de ordenación será de edificación aislada con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de fachada en todos los paramentos exteriores.

##### VI.2.4.3. Condiciones de edificación

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>. La parcela mínima será de aplicación en nuevas parcelaciones. Serán edificables aquellas parcelas que, teniendo la consideración de solar antes de la entrada en vigor de las presentes N.N.S.S., tengan superficie inferior a la parcela mínima.
- Ocupación máxima de parcela: 50%. *(El sótano no podrá exceder la ocupación máxima de parcela).(Eliminado 2ª Modificación de NN.SS. Punto B)*
- *El sótano podrá exceder la Ocupación máxima de Parcela del 50%, permitiendo la ocupación del sótano hasta un 75% siempre que este sea destinado a aparcamiento. (2ª Modificación de NN.SS. Punto B)*

- Altura máxima edificación: 2 plantas o 7,50 metros.
- Retranqueos mínimos de la edificación: 4 metros a calles y 2 metros a linderos.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

#### VI.2.4.4. Usos

- Uso preferente: Viviendas unifamiliares aisladas.
- Uso compatible: Vivienda plurifamiliar aislada.
- Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo: sanitario, asistencial, escolar, deportivo, comercial y garaje, oficinas, almacenes e industrial compatible.

### VI.2.5. Ordenanza SU-5. RESIDENCIAL EN ALTURA

#### VI.2.5.1. Definición

Es aplicable en zonas de ensanche urbano no consolidadas y en que se manifiesta esta tipología: en el núcleo de Balanegra, en zona Norte de la CN-340 para facilitar su desarrollo como centro urbano, amortizando el coste de las obras de urbanización con la mayor edificabilidad permitida por esta ordenanza.

#### VI.2.5.2. Ordenación

Se permiten los siguientes sistemas de ordenación:

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.
- Edificación aislada.

Con objeto de no crear medianerías vistas será obligatorio adosar con los colindantes ya adosados, y a retranquear respecto de las aisladas.

#### VI.2.5.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la condición de solar.
- Ocupación máxima: 100%.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida.
- Altura máxima edificación: 4 plantas o 13,50 metros.

En calles con anchura comprendida entre 7 y menos de 10 metros, la altura máxima será de 3 plantas o 10,50 metros.

En calles con anchura inferior a 7 metros, la altura máxima será de 2 plantas o 7,50 metros.

- Fondo máximo permitido 20 metros.
- Retranqueos mínimos en edificación aislada: 5 metros como mínimo a calles y a linderos.

#### VI.2.5.4. Usos

- Uso preferente: Edificios Plurifamiliares.
- Uso compatible: Viviendas Unifamiliares.
- Usos permitidos en planta baja o en edificios exclusivos: comercial, oficinas, asistencial, escolar, sanitario, deportivo, garajes, recreativo o de espectáculos, almacenes e industria compatible.

### VI.2.6. Ordenanza (I) INDUSTRIAL

#### VI.2.6.1. Definición

Ordenanza aplicable a zonas o parcelas con uso industrial dominante.

#### VI.2.6.2. Ordenación

El sistema de ordenación será de "edificación aislada" con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

#### VI.2.6.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Altura máxima edificación: 7,50 metros. Sobre esta altura solo se autorizan elementos o cuerpos de la instalación industrial que por sus características técnicas lo haga necesario.
- Retranqueos mínimos: 4,00 metros a vía pública y 2 metros a linderos.

#### VI.2.6.4. Usos

- Industrial en las categorías 1ª, 2ª y 3ª: talleres artesanales y actividades de servicios, industrias ligeras e industrias medias. (Potencia máxima instalada de 30 KW y nivel máximo de ruido de 45 db).
- Usos compatibles: almacenes, comercial, oficinas, asistencial y social, escolar, garajes y vivienda unifamiliar anexa al edificio.

### VI.2.7. ORDENANZA (E) EQUIPAMIENTOS

#### VI.2.7.1. Definición

El equipamiento comunitario lo constituye el suelo dedicado actualmente o previsto para usos deportivos, asistencial, social administrativo y escolar.

#### VI.2.7.2. Ordenación

Se permiten los siguientes sistemas de ordenación:

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.
- Edificación aislada.

#### VI.2.7.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Ocupación máxima: 100%
- Altura máxima edificación: la que tenga la zona en que se ubica la parcela.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida.
- Excepcionalmente y cuando las condiciones del equipamiento lo precisen se podrá superar hasta en dos alturas la máxima permitida (*Iª Modificación NN.SS.*)

#### VI.2.7.4. Usos

- Uso preferente: asistencial, social-administrativo, escolar, verde y deportivo, viviendas de promoción pública.
- Uso compatible adicional: vivienda unifamiliar anexa al equipamiento.

### VI.2.8. Ordenanza (L) ESPACIOS LIBRES

#### VI.2.8.1. Definición

El sistema de espacios libres está integrado por los parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, con posibilidad de instalar ferias y otras instalaciones.

#### VI.2.8.2. Condiciones de edificación

Se podrá autorizar la edificación aislada de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones, quioscos, etc., así como la provisional de casetas e instalaciones de feria.

- Ocupación máxima: 1%.
- Altura máxima: 1 planta, sin limitación de metros.
- Retranqueos: mínimo de 5 metros.

#### VI.2.8.3. Usos

- Jardines, áreas de juego de recreo y expansión.

- Uso compatible: aparcamiento público.

#### VI.2.9. ORDENANZA (P.A.L.M.) Parcela de aprovechamiento lucrativo municipal.

En las Unidades de Ejecución con cesiones prefijadas o en las que resulten de la aplicación de estas Normas, que contengan parcelas de cesión al Ayuntamiento sin asignarle un uso pormenorizado, ya sea por sus dimensiones, forma u otras consideraciones, podrán permutarse y enajenarse éstas por otras parcelas, situadas fuera de la unidad, donde resulte más conveniente concentrar los equipamientos.

En caso de permuta o enajenación, las parcelas de cesión serán edificables, con los mismos parámetros de las parcelas o manzanas colindante y no se contabilizará el número de viviendas construidas, ni la edificabilidad, dentro del global que tenga asignada la unidad. (*2ª Modificación de NN.SS. Punto K*)

### **TITULO VII. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO**

#### **TITULO VII. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO**

##### VII.1. CONDICIONES GENERALES

###### VII.1.1. Definición

Las Unidades de Ejecución son polígonos en un sentido amplio o unidades de ejecución que hará posible la distribución equitativa entre los propietarios, de los beneficios y cargas de la urbanización. El Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 36, 37 y 38 regula la determinación y delimitación de las unidades de ejecución.

En las Unidades de Ejecución donde el suelo pertenece a varios propietarios, se precisará del Proyecto de Reparcelación o Compensación que repartirá equitativamente los solares resultantes de la ordenación y formalizará las cesiones del suelo al uso público.

Se ha elaborado una ficha reguladora para cada Unidad de Ejecución, en la que las condiciones generales de la U.E. son parámetros fijos de edificabilidad, densidad y ocupación, mientras que los parámetros de las condiciones particulares obtenidos a partir de la superficie bruta de la unidad, pueden variar a resulta de la medición definitiva del terreno.

Se permitirá además del uso dominante definido en las fichas reguladoras, los que sean compatibles con este, según se determina en las Ordenanzas Particulares (Título VI) aplicable en cada caso según la tipología de edificación permitida.

###### VII.1.2. Desarrollo de las U.E. Obtención de Cesiones

Será requisito previo a la obtención de cualquier licencia en los terrenos comprendidos en las Unidades de Ejecución, la aprobación de los proyectos de ordenación y ejecución que indica la ficha reguladora de cada U.E. en el apartado "Desarrollo de la Unidad de Ejecución" y por otra parte la cesión gratuita de las superficies que en la misma se detallan.

Las obras de urbanización se ajustarán a lo establecido en las Normas Generales de Urbanización y se realizará con carácter previo a simultaneo a la edificación, estableciéndose las garantías oportunas. El coste de las obras de urbanización será por cuenta de los propietarios del suelo.

En las Unidades de Ejecución, el Ayuntamiento podrá actuar por cooperación o expropiación si hubiera transcurrido el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S., sin que se hubiesen iniciado las obras de urbanización.

### VII.1.3. Edificabilidad bruta

#### a) Edificabilidad en parcelas de Cesión.

La superficie edificable sobre las parcelas de Cesión de Equipamiento y Espacios libres, no contabiliza a efectos de la máxima edificabilidad bruta establecida en la Unidad de Ejecución.

#### b) Plantas sótano

No es computable la edificabilidad en las plantas sótano.

### VII.1.4. Propuestas de Ordenación y Alineaciones

En los Planos de las presentes N.N.S.S., se establecen las alineaciones y propuestas de ordenación de las Unidades de Ejecución con la intención de facilitar su desarrollo. No obstante, podrán proponerse y desarrollarse otras ordenaciones diferentes a las que figuran en los Planos de estas N.N.S.S., utilizando la figura de planeamiento adecuada: P.E.R.I. o Estudio de Detalle.

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen las U.E. podrán ajustar las alineaciones y trazado de la red viaria siempre y cuando este ajuste no suponga una modificación sustancial sobre lo propuesto y sea justificado.

En la ficha reguladora de cada Unidad de Ejecución, se indica en su apartado 4 "Desarrollo de la U.E.", la figura de planeamiento o proyecto a redactar necesario para su desarrollo y ejecución.

Los perímetros de la edificación o alineaciones que figuran en los referidos planos han de entenderse como perímetro límite o envolvente de las alineaciones de la edificación, pudiéndose establecer las mismas con libertad sin exceder las señaladas y en cualquier caso siempre de conformidad con la tipología o sistema de ordenación definido en la Ordenanza de Edificación aplicable.

### VII.1.5. Asignación de aprovechamientos en las U.E.

El aprovechamiento (edificabilidad bruta) de cada U.E. se establece en función de dos factores:

- Ubicación de la U.E.
- Ordenanza de Aplicación.

En función de estos dos factores se asignan las siguientes edificabilidades brutas:

- (a) En Berja, dentro del casco histórico, (Ordenanza SU-1), se establece una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Corresponde esta edificabilidad a las U.E. N° 1, U.E. N° 2.1, U.E. N° 2.2, U.E. N° 2.3, U.E. N° 2.4, U.E. N° 3.1, U.E. N° 3.2,
- (b) En Berja, con Ordenanza SU-2 se establece la misma edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Corresponde este caso a la U.E. N° 9 y U.E. N° 13.
- (c) En Berja, con Ordenanza SU-3, o con Ordenanzas SU-3 + SU-1, o SU-3+SU-2, pero con predominio de SU-3, se establece una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Corresponde este caso a las U.E. N° 4, U.E. N° 6, U.E. N° 7, U.E. N° 8, U.E. N° 10.1, U.E. N° 10.2, U.E. N° 10.3, U.E. N° 10.4, U.E. N° 11, U.E. N° 12.1, Y U.E. N° 12.2. Para las U.E. N° 5.1 y U.E. N° 5.2 se establece una edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- (d) En Berja, con Ordenanza SU-3 y situación en las faldas del cerro de Villavieja se establece una edificabilidad de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Corresponde este caso a las U.E. N° 26 y U.E. N° 27.
- (e) En Berja, con Ordenanza I-(Industrial) se establece una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Corresponde este caso a la U.E. N° 29.
- (f) En los núcleos de Benejé, Alcaudique y barrio Plaza de Toros de Berja, una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Corresponde este caso a las U.E. N° 14.1, U.E. N° 14.2, U.E. N° 15, U.E. N° 16 y U.E. N° 28.
- (g) En el núcleo de Castala, con Ordenanza SU-3 y SU-4 y con limitación de altura a 1 planta se establece una edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Corresponde este caso a la U.E. N°17.
- (h) En el núcleo de Balanegra se establecen dos edificabilidades distintas: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para zonas con Ordenanza SU-5 y 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para zonas con Ordenanza SU-3 y SU-4. En el primer caso se encuentran las U.E. N° 18, U.E. N° 19, U.E. N° 20 y U.E. N° 22. En el segundo las U.E. N° 21, U.E. N° 23, U.E. N° 24 y U.E. N° 25.

## FICHAS REGULADORAS DE UNIDADES DE EJECUCION EN EL NUCLEO DE BERJA.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 1 (UE-1)

SITUACION: BERJA. PLAZA DEL AYUNTAMIENTO  
SUPERFICIE: 3.800 M<sup>2</sup>

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Densidad máxima de viviendas.... 65 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%

Suelo de cesión obligatoria..... 60%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 3.800 m<sup>2</sup>

Suelo edificable máximo..... 1.520 m<sup>2</sup>

Suelo de cesión obligatoria:

Viario..... 1.830 m<sup>2</sup>

Espacios libres ..mínimo. m<sup>2</sup>

Equipamientos...mínimo. 450 m<sup>2</sup>

-----  
Total.....mínimo. 2.280 m<sup>2</sup>

Superficie construida... ..máximo.. 3.800 m<sup>2</sup>

Número de viviendas.....máximo.. 25 viv

Altura de edificación.. ..máximo.. 3p (10,50 m.)

## 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-1. CASCO HISTORICO DE BERJA.

Edificación entre medianerías, con alineación a vial.

## 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 2-1 (UE-2-1)

SITUACION: BERJA. C/ FAURA, C/ DE LA FUENTE, C/ REAL  
DEL CERRO MATADERO.

SUPERFICIE: 1.000 M<sup>2</sup>

## 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad máxima de viviendas.... 65 viv/Ha

Suelo edificable máximo..... 50%

Suelo de cesión obligatoria..... 50%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 1.000 m<sup>2</sup>

Suelo edificable ..... 500 m<sup>2</sup>

Suelo de cesión obligatoria:

Viario..... 150 m<sup>2</sup>

Espacios libres..mínimo.. 0 m<sup>2</sup>

Equipamientos.mínimo. 350 m<sup>2</sup> (\*)

-----  
Total..... 1.750 m<sup>2</sup>

Superficie construida....máximo.. 1.000 m2  
Número de viviendas....máximo.. 6 viv  
Altura de edificación....máximo.. 3p (10,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-1. CASCO HISTORICO DE BERJA.  
Edificación entre medianerías, con alineación a vial.

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

Los 350 de equipamiento podrán permutarse por un local en planta baja del 50% de la superficie (175 m2).

### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 2-2 (UE-2-2)

SITUACION: BERJA. C/ FAURA, C/ DE LA FUENTE, C/ REAL  
DEL CERRO MATADERO.

SUPERFICIE: 2.500 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....1,00 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 65 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 2.500 m2  
Suelo edificable máximo..... 1.250 m2  
Suelo de cesión obligatoria:

Viario..... 600 m2  
Espacios libres...mínimo. m2  
Equipamientos...mínimo. 650 m2 (\*)

-----  
Total.....mínimo..... 1.250 m2

Superficie construida....máximo.. 2.500 m2  
Número de viviendas.....máximo.. 16 viv  
Altura de edificación....máximo.. 3p (10,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-1. CASCO HISTORICO DE BERJA.  
Edificación entre medianerías, con alineación a vial.

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

Los 650 m2 de equipamiento podrán permutarse por un local en planta baja del 50% de la superficie (325 m2).

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 2-3 (UE-2-3)

SITUACION: BERJA. C/ FAURA, C/ DE LA FUENTE, C/ REAL  
DEL CERRO MATADERO.

SUPERFICIE:10.000 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....1,00 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 65 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 10.000 m2  
Suelo edificable máximo..... 5.000 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario..... 2.300 m2  
Espacios libres....mínimo. 2.400 m2  
Equipamientos...mínimo.. 300 m2  
-----  
Total.....mínimo..... 5.000 m2

Superficie construida....máximo..10.000 m2  
Número de viviendas....máximo.. 65 viv  
Altura de edificación....máximo.. 3p (10,50 m.)

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-1. CASCO HISTORICO DE BERJA.  
Edificación entre medianerías, con alineación a vial.

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 2-4 (UE-2-4)

SITUACION: BERJA. C/ FAURA, C/ DE LA FUENTE, C/ REAL  
DEL CERRO MATADERO.

SUPERFICIE: 4.000 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....1,00 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 65 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 4.000 m2  
Suelo edificable máximo..... 2.000 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario..... 1.700 m2  
Espacios libres....mínimo. 0 m2  
Equipamientos...mínimo. 300 m2  
-----  
Total.....mínimo..... 2.000 m2

Superficie construida....máximo.. 4.000 m2  
Número de viviendas....máximo.. 26 viv  
Altura de edificación....máximo.. 3p (10,50 m.)

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-1. CASCO HISTORICO DE BERJA.  
Edificación entre medianerías, con alineación a vial.

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

#### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 3-1 (UE-3-1)

SITUACION: BERJA. ZONA DE LA PLAZA DEL MERCADO,  
C/ CAROLINA.

SUPERFICIE: 5.600 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....1,00 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%  
Suelo de cesión obligatoria..... 60%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 5.600 m2  
Suelo edificable máximo..... 2.240 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario..... 1.650 m2  
Espacios libres....mínimo.. m2  
Equipamientos...mínimo.1.710 m2  
-----  
Total.....mínimo..... 3.360 m2

Superficie construida....máximo.. 5.600 m2  
Número de viviendas....máximo.. 28 viv  
Altura de edificación....máximo.. 3p (10,50 m.)

## 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-1. CASCO HISTORICO DE BERJA.  
Edificación entre medianerías, con alineación a vial.

## 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 3-2 (UE-3-2)

SITUACION: BERJA. ZONA DE LA PLAZA DEL MERCADO,  
C/ CAROLINA.  
SUPERFICIE: 4.500 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....1,00 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 60%  
Suelo de cesión obligatoria..... 40%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 4.500 m2  
Suelo edificable máximo..... 2.700 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 800 m2  
    Espacios libres....mínimo. 500 m2  
    Equipamientos...mínimo.. 500 m2  
    -----  
Total.....mínimo..... 1.800 m2

Superficie construida...máximo.. 4.500 m2  
Número de viviendas....máximo.. 22 viv  
Altura de edificación....máximo.. 3p (10,50 m.)

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-1. CASCO HISTORICO DE BERJA.  
Edificación entre medianerías, con alineación a vial.

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Sistema de Actuación - Cooperación  
Desarrollo P.E.R.I. y Proyecto de Urbanización.

#### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

#### UNIDAD DE EJECUCION N° 4 (UE-4)

SITUACION: BERJA. CAMINO VIEJO A BENEJI  
SUPERFICIE: 15.300 M2

##### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 40 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

##### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 15.300 m2  
Suelo edificable máximo..... 7.650 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 3.020 m2  
    Espacios libres....mínimo. 3.230 m2  
    Equipamientos...mínimo. 1.400 m2  
    -----  
Total.....mínimo..... 7.650 m2

Superficie construida....máximo.. 9.180 m2  
Número de viviendas....máximo.. 76 viv  
Altura de edificación....máximo.. 3p (10,50 m.) SU-2  
    2p ( 7,50 m.) SU-3

##### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR  
SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

##### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

##### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

#### UNIDAD DE EJECUCION N° 5-1 (UE-5-1) (Está modificada más abajo)

SITUACION: BERJA. C/ HUMILLADERO Y C/ ALCANTARA  
SUPERFICIE: 7.000 M2

##### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,80 m2/m2

Densidad máxima de viviendas.... 60 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 60%  
Suelo de cesión obligatoria..... 40%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 7.000 m2  
Suelo edificable máximo..... 4.200 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario..... 1.700 m2  
Espacios libres....mínimo. 300 m2  
Equipamientos...mínimo.. 800 m2  
-----  
Total.....mínimo..... 2.800 m2

Superficie construida....máximo.. 5.600 m2  
Número de viviendas....máximo.. 42 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.) SU-3  
3P (10,50 m.) SU-1

## 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-1. CASCO HISTORICO DE BERJA.  
Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

## 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 5-2 (UE-5-2) (Está modificada más abajo)

SITUACION: BERJA. C/ HUMILLADERO Y C/ ALCANTARA  
SUPERFICIE: 10.000 M2

## 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,80 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 60 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 60%  
Suelo de cesión obligatoria..... 40%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 10.000 m2  
Suelo edificable máximo..... 6.000 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario..... 2.500 m2

Espacios libres....mínimo. 1.300 m2  
 Equipamientos....mínimo.. 200 m2  
 -----  
 Total.....mínimo..... 4.000 m2

Superficie construida....máximo.. 8.000 m2  
 Número de viviendas....máximo.. 60 viv  
 Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.) SU-3

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

Punto N. De la 2ª Modificación de NN.SS. que modifica las UE. 5.1 y 5.2.

### **N.- Modificación de límites entre las Unidades de Ejecución nº 5.1 y 5.2, incremento de Aprovechamiento e incremento de Cesiones en Parcela de Equipamiento.**

Se han modificado los límites de la U.E. nº 5.1 y U.E. nº 5.2, al objeto de poder efectivo el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los Propietarios de la U.E. 5.1 y U.E. 5.2, mediante el cual se ha incrementado la Edificabilidad y el número de vivienda por hectárea, dando como resultado el incremento de la Parcela de Cesión de Equipamiento.

La modificación ha consistido básicamente en el incremento al menos de 18'00 m2 de Parcela de Cesión por cada vivienda o 100'00 m2 construidos de techo autorizados a los propietarios.

Las condiciones iniciales de ambas U.E según el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento eran las siguientes:

#### - U.E. 5.1.-

	M2	%
* Superficie bruta de la U.E.	7.051,21	100,00 %
* Superficie edificable máxima	4.022,21	56,68 %

* Superficie cesión de centro de transformación	26,30	0,37 %
* Suelo de cesión obligatorio:		
- Viario	1.927,49	
- Esp. Libre	300,26	
- Equipamiento	800,25	
<b>TOTAL</b>	<b>3.028,00</b>	<b>42,95 %</b>
- Superficie construida máxima	5.638,00	
- Número de viviendas	41 vivi.	

- U.E. 5.2.-

	M2	%
* Superficie bruta de la U.E.	10.242,00	100,00 %
* Superficie edificable máxima	5.320,50	51,95 %
* Suelo de cesión obligatorio:		
- Viario	3.385,90	
- Esp. Libre	1.349,45	
- Equipamiento	186,15	
<b>TOTAL</b>	<b>4.921,50</b>	<b>48,05 %</b>
- Superficie construida máxima	8.193,60	
- Número de viviendas	61 vivi.	

Tras la firma del convenio las condiciones de ambas U.E serán las siguientes:

- U.E. 5.1.-

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE PARCELA (M2)</u>	<u>EDIFICABILIDAD (M2)</u>	<u>ALTURA MAXIMA N° DE PLANTAS</u>	<u>N° VIVIENDAS</u>
1	1.339,27	4.104,00	PB+2 (10,50 m)	36
2	245,29	679,39	PB+2 (10,50 m)	6
3	103,58			1
4	90,45			1
5	92,88			1
6	109,58			1
7	123,36			1
8	137,15			1
9	150,93			1
10	139,65	135,00	PB+ (7,50)	1
11	125,97			1
12	125,60			1
13	125,24			1
14	124,88			1
15	124,51			1
16	124,15			1
17	123,78			1
18	132,08			1
19*	104,14	104,14	PB+2 (10,50M.)	1

TOTAL	3.632,49	7.047,52	58
-------	----------	----------	----

\* Parcela para regularización de solar en C/ Alcántara

**PARCELAS DE CESIONES PARA USO PÚBLICO:**

- PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES ... 0.300,26 M2
- PARCELAS PARA EQUIPAMIENTOS ... 1.152,13 M2 (800,25 + 351,88)
- **U.E. 5.2.-**

PARCELA	SUPERFICIE	S.EDIFICABLE MÁX	ALT Y Nº PL	VIVIENDAS
1	1.300,07	3.700 (2,85 M2/M2)	P.B+2 (10,5 M)	36
2	2.136,62	3.539 (1,66 M2/M2)	P.B+1 (7,50)	20
3	0.605,88	0.900 (1,485 M2/M2)	P.B+1 (7,5)	6
4	0.805,20	1.500 (1,86 M2/M2)	P.B+1 (7,5)	7
5*	0.249,07	695,58 (2,79 m2/m2)	P.B+2 (10,5 m)	6
TOTAL	5.096,54	10.334,58		75

**PARCELAS DE CESIÓN PARA USO PÚBLICO:**

- PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES ... 1.349,45 M2
- PARCELAS PARA EQUIPAMIENTOS ... 0.547,59 M2 (186,15 + 361,44 m2)

- Parcela para regularización de solar en C/ Humilladero

**CESIONES DEFINITIVAS AL ILMO. AYUNTAMIENTO DE BERJA EN SUELO DE EQUIPAMIENTO:**

- Pertenciente a la U.E. nº 5.1 800,25 m2
- Pertenciente a la U.E. nº 5.2 186,15 m2

TOTAL SUPERF FINAL EQUIP 986,40 M2

**CONCLUSION:**

Según se deduce de la Modificación entre límite y tras el convenio, el incremento de Cesiones para equipamiento ha sido de:

- U.E. nº 5.1	351,88 m2
- U.E. nº 5.2	361,44 m2
<b>TOTAL</b>	<span style="border-top: 1px solid black;">713,32 M2</span>

El incremento del número de vivienda ha sido de :

- U.E. nº 5.1	58- 41=17
- U.E. nº 5.2	75- 61=14

Incremento Total viviendas 31 viviendas x 18 m2 cesión = 558'0 m2

713'32 > 558'00 m2

El incremento de edificabilidad ha sido de:

-U.E. n° 5.1	$7.047'52 - 5.638'00 = 1.409'52 \text{ m}^2$
-U.E. n° 5.2	$10.334'58 - 8.193'60 = 2.140'98 \text{ m}^2$

Incremento Total de Edificación:	<u>3.550'50 m<sup>2</sup></u>
----------------------------------	-------------------------------

$3.550'50 / 100 = 35'50050 \times 18 = 639'09 \text{ m}^2$

$713'32 > 639'09 \text{ m}^2$

---

#### UNIDAD DE EJECUCION N° 6 (UE-6)

SITUACION: BERJA.  
SUPERFICIE:33.600 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 33.600 m<sup>2</sup>  
Suelo edificable máximo.....16.800 m<sup>2</sup>  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario.....10.200 m<sup>2</sup>  
Espacios libres....mínimo. m<sup>2</sup>  
Equipamientos...mínimo. 6.600 m<sup>2</sup>  
-----  
Total.....mínimo.....16.800 m<sup>2</sup>

Superficie construida....máximo..20.160 m<sup>2</sup>  
Número de viviendas....máximo.. 168 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-1. CASCO HISTORICO DE BERJA.  
Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 7 (UE-7)

SITUACION: BERJA.

SUPERFICIE:24.000 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%  
Suelo de cesión obligatoria..... 60%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 24.000 m2  
Suelo edificable máximo..... 9.600 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario..... 7.200 m2  
Espacios libres...mínimo. m2  
Equipamientos...mínimo..7.200 m2  
-----  
Total.....mínimo.....14.400 m2

Superficie construida....máximo..14.400 m2  
Número de viviendas....máximo.. 120 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

## UNIDAD DE EJECUCION N° 8 (UE-8)

SITUACION: BERJA. RAMBLA DE BENEJI, CARRETERA DE DALIAS  
SUPERFICIE:41.200 M2

### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%  
Suelo de cesión obligatoria..... 60%

### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 41.200 m2  
Suelo edificable máximo.....16.480 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario.....12.320 m2  
    Espacios libres....mínimo. 6.800 m2  
    Equipamientos...mínimo. 5.600 m2  
    -----  
Total.....mínimo.....24.720 m2  
  
Superficie construida....máximo..24.720 m2  
Número de viviendas....máximo.. 206 viv  
Altura de edificación....máximo.SU-2.3p (10,50 m.)  
    SU-3.2P ( 7,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.  
Ordenanza SU-2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

## UNIDAD DE EJECUCION N° 9 (UE-9)

SITUACION: BERJA. CARRETERA DE DALIAS  
SUPERFICIE: 7.200 M2

### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....1,00 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%

Suelo de cesión obligatoria..... 60%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 7.200 m2

Suelo edificable máximo..... 2.800 m2

Suelo de cesión obligatoria:

Viario..... 1.300 m2

Espacios libres...mínimo. 1.510 m2

Equipamientos...mínimo. 1.510 m2

-----

Total.....mínimo..... 4.320 m2

Superficie construida....máximo.. 7.200 m2

Número de viviendas....máximo.. 36 viv

Altura de edificación....máximo.. 3p (10,50 m.)

## 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

## 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 10-1 (UE-10-1)

SITUACION: BERJA. CARRETERA DE ADRA.

SUPERFICIE:26.800 M2

## 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2

Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha

Suelo edificable máximo..... 50%

Suelo de cesión obligatoria..... 50%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 26.800 m2

Suelo edificable máximo..... 13.400 m2

Suelo de cesión obligatoria:

Viario..... 9.250 m2

Espacios libres...mínimo. 0 m2

Equipamientos...mínimo..2.800 m2

Solar cesión.....1.350 m2

-----

Total.....mínimo.....13.400 m2

Superficie construida....máximo..16.080 m2  
Número de viviendas....máximo.. 134 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U. (Derogado por la 2ª Modificación de Normas punto L)

## UNIDAD DE EJECUCION Nº 10.1 (UE.10.1.)

SITUACION: Berja. Carretera de Adra.

SUPERFICIE: 23.737 m2

### 1.- CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta .....	0,80 m2/m2
Densidad máxima de viviendas.....	60 viv/ha
Suelo edificable máximo.....	50%
Suelo de cesión obligatoria.....	50%

### 2.- CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la UE.....	23.737,00 m2
Suelo edificable máximo.....	11.868,00 m2
Suelo de cesión obligatoria:	
Viario.....	El resultante de la Ordenación.
Espacios Libres .....mínimo	1.537,00 m2
Equipamiento.....mínimo	2.480,00 m2
P.A.L.M.....mínimo	652,00 m2
Total.....mínimo.....	11.869,00 m2
Superficie Construida...máxima.....	18.989,00 m2
Número de viviendas ...máximo...	142 viviendas
Altura de edificación.....máximo...	Ord.SU-2 - 3 plantas (10,50 metros) Ord.SU-3 - 2 plantas (7,50 metros)

### 3.- ORDENANZA DE APLICACIÓN

Ordenanza SU-2 - Residencial Plurifamiliar  
Ordenanza SU-3 - Residencial Unifamiliar

#### 4.- DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

#### 5- OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U. (2ª Modificación NN.SS. Punto M)

#### UNIDAD DE EJECUCION N° 10-2 (UE-10-2)

SITUACION: BERJA. CAMINO VIEJO A BENEJI.  
SUPERFICIE:32.000 M2

##### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%  
Suelo de cesión obligatoria..... 60%

##### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 32.000 m2  
Suelo edificable máximo.....12.800 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 8.300 m2  
    Espacios libres....mínimo. 3.200 m2  
    Equipamientos...mínimo. 7.700 m2  
    -----  
Total.....mínimo..... 19.200 m2  
  
Superficie construida....máximo..19.200 m2  
Número de viviendas....máximo.. 160 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

##### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

##### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U. (Eliminado por la 2ª Modificación de NN.SS. Punto L)

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 10.2.1 (UE.10.2.1.)

SITUACION: Berja. Camino Viejo de Benezí-Cortijo Osorio.

SUPERFICIE: 12.975 m<sup>2</sup>

#### 1.- CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta .....	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad máxima de viviendas.....	60 viv/ha
Suelo edificable máximo.....	40%
Suelo de cesión obligatoria.....	60%

#### 2.- CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la UE.....	12.975,00 m <sup>2</sup>
Suelo edificable máximo.....	5.190,00 m <sup>2</sup>
Suelo de cesión obligatoria:	
Viario.....	El resultante de la Ordenación.
Espacios Libres .....mínimo	1.411,00 m <sup>2</sup>
P.A.L.M.....mínimo	1.829,00 m <sup>2</sup>
Total.....mínimo.....	7.785,00 m <sup>2</sup>
Superficie Construida...máxima.....	10.380,00 m <sup>2</sup>
Número de viviendas ...máximo...	77 viviendas
Altura de edificación.....máximo...	2 plantas (7,50 metros)
	3 plantas (10,50 metros)

#### 3.- ORDENANZA DE APLICACIÓN

Ordenanza SU-2 - Residencial Plurifamiliar

Ordenanza SU-3 - Residencial Unifamiliar

#### 4.- DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

#### 5- OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### **UNIDAD DE EJECUCION Nº 10.2.2 (UE.10.2.2.)**

SITUACION: Berja. Camino Viejo de Benezí-  
SUPERFICIE: 12.476 m<sup>2</sup>

#### 1.- CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta .....	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad máxima de viviendas.....	60 viv/ha
Suelo edificable máximo.....	40%
Suelo de cesión obligatoria.....	60%

#### 2.- CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la UE.....	12.476,00 m <sup>2</sup>
Suelo edificable máximo.....	4.990,00 m <sup>2</sup>
Suelo de cesión obligatoria:	
Viario.....	El resultante de la Ordenación.
Espacios Libres .....mínimo	1.356,00 m <sup>2</sup>
P.A.L.M.....mínimo	1.803,00 m <sup>2</sup>
Total.....mínimo.....	7.486,00 m <sup>2</sup>
Superficie Construida...máxima.....	9.981,00 m <sup>2</sup>
Número de viviendas ...máximo...	74 viviendas
Altura de edificación.....máximo...	2 plantas (7,50 metros) 3 plantas (10,50 metros)

#### 3.- ORDENANZA DE APLICACIÓN

Ordenanza SU-2 - Residencial Plurifamiliar  
Ordenanza SU-3 - Residencial Unifamiliar

#### 4.- DESARROLLO DE LA U.E.

P.E.R.I. y Proyecto de Urbanización.

#### 5- OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.E.R.I. y P.U.

( UE-10.2.1 y UE-10.2.2 introducidos por la 2ª Modificación de NN.SS Punto L)

### **UNIDAD DE EJECUCION Nº 10-3 (UE-10-3)**

SITUACION: BERJA. CAMINO VIEJO DE BENEJÍ.

SUPERFICIE:10.500 M2

### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%  
Suelo de cesión obligatoria..... 60%

### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 10.500 m2  
Suelo edificable máximo..... 4.200 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 3.500 m2  
    Espacios libres...mínimo.    m2  
    Equipamientos...mínimo..2.800 m2  
    -----  
Total.....mínimo..... 6.300 m2

Superficie construida....máximo.. 6.300 m2  
Número de viviendas....máximo.. 52 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 10-4 (UE-10-4)

SITUACION: BERJA. CARRETERA DE ADRA.  
SUPERFICIE: 4.300 M2

### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%  
Suelo de cesión obligatoria..... 60%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 4.300 m2

Suelo edificable máximo..... 1.720 m2

Suelo de cesión obligatoria:

Viario..... 1.580 m2

Espacios libres..mínimo.. 1.000 m2

Equipamientos...mínimo.. 0 m2

-----  
Total.....mínimo..... 2.580 m2

Superficie construida....máximo.. 2.580 m2

Número de viviendas....máximo.. 22 viv

Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

## 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

## 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

## **A.- Creación de la Unidad de ejecución nº 10.5 (UE-10.5)**

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 10-5 (UE-10-5)

SITUACION: BERJA. CAMINO VIEJO DE BENEJI.

**SUPERFICIE:3.278 M2**

## 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2

Densidad máxima de viviendas..... 50 viv/Ha

Suelo edificable máximo..... 50%

Suelo de cesión obligatoria..... 50%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

**Superficie bruta de la U.E..... 3.278 m2**

Suelo edificable máximo..... 1.639 m2

Suelo de cesión obligatoria:

Viario..... 897 m2

Cesión dotaciones: zona verde.....327 m2  
Equipamiento..... 263 m2

Cesión aprovechamiento  
lucrativo municipal (10% Aprov. M)..... 197 m2

-----  
Total.....mínimo... 1.639 m2  
Superficie construida....máximo..... 1.967 m2  
Número de viviendas....máximo..... 16 viv  
Altura de edificación....máximo..... 2p ( 7,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN.

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación, con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

### 5. OBSERVACIONES.

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales, una vez redactado el P.U.

## UNIDAD DE EJECUCION N° 11 (UE-11)

SITUACION: BERJA. C/ ISAAC PERAL.  
SUPERFICIE: 3.500 M2

### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 3.500 m2  
Suelo edificable máximo..... 1.750 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario..... 750 m2  
Espacios libres...mínimo.1.000 m2  
Equipamientos...mínimo. 0 m2  
-----  
Total.....mínimo..... 1.750 m2

Superficie construida....máximo.. 2.100 m2  
Número de viviendas....máximo.. 17 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 12-1 (UE-12-1)

SITUACION: BERJA. CARRETERA A BENINAR. COLEGIO DE SAN TESIFON.

SUPERFICIE: 8.600 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 8.600 m2  
Suelo edificable máximo..... 4.300 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 1.800 m2  
    Espacios libres....mínimo 1.000 m2  
    Equipamientos...mínimo.1.500 m2  
    -----  
Total.....mínimo..... 4.300 m2  
  
Superficie construida....máximo.. 5.160 m2  
Número de viviendas....máximo.. 43 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 12-2 (UE-12-2)

SITUACION: BERJA. CARRETERA A BENINAR. COLEGIO DE SAN TESIFON.  
SUPERFICIE: 4.600 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 4.600 m2  
Suelo edificable máximo..... 2.300 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario.....1.000 m2  
    Espacios libres...mínimo.    m2  
    Equipamientos...mínimo.1.300 m2  
    -----  
Total.....mínimo..... 2.300 m2

Superficie construida....máximo.. 2.760 m2  
Número de viviendas....máximo.. 23 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 13 (UE-13)

SITUACION: BERJA. C/MANUEL SALMERON, C/ ALBENIZ  
SUPERFICIE: 7.000 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta..... 1,00 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 65 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 30%  
Suelo de cesión obligatoria..... 70%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de U.E..... 7.000 m2  
Suelo edificable máximo..... 2.100 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 2.650 m2  
    Espacios libres mínimo... m2  
    Equipamientos mínimo... 2.250 m2  
    -----  
Total.....mínimo... 4.900 m2

Superficie construida.....máximo... 7.000 m2  
Número de viviendas.....máximo... 45 viv  
Altura de edificación.....máximo.. 3p (10,50 m.)  
    5p (16,50 m.) en solar indicado en planos, para  
    ocultar medianerías.

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Ordenanza SU-2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.  
Edificación entre medianerías, con alineación a vial.

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Sistema de cooperación.  
Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Reparcelación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos.

#### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 26 (UE-26)

SITUACION: BERJA.  
SUPERFICIE: 5.400 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,50 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... --  
Suelo edificable máximo..... 78%  
Suelo de cesión obligatoria..... 22%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 5.400 m2  
Suelo edificable máximo..... 4.200 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario..... 800 m2  
Espacios libres....mínimo 0 m2  
Equipamientos...mínimo. 400 m2  
-----  
Total.....mínimo..... 1.200 m2

Superficie construida....máximo.. 2.700 m2  
Número de viviendas.....máximo.. 0 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

## 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza I. INDUSTRIAL.

## 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 27 (UE-27)

SITUACION: BERJA.  
SUPERFICIE: 9.700 M2

## 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,40 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 30 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 60%  
Suelo de cesión obligatoria..... 40%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 9.700 m2  
Suelo edificable máximo..... 5.820 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario..... Las señaladas en  
Espacios libres....mínimo. el Anexo del Re-  
Equipamientos...mínimo.. glamento de Pla-

----- neamiento.  
Total.....mínimo..... 3.880 m2

Superficie construida....máximo.. 3.880 m2  
Número de viviendas....máximo.. 29 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

## UNIDAD DE EJECUCION N° 28 (UE-28)

SITUACION: BERJA. BARRIO PLAZA DE TOROS  
SUPERFICIE: 11.600 M2

### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,50 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 30.000 m2  
Suelo edificable máximo..... 18.000 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario..... 2.840 m2  
Espacios libres....mínimo.. 1.160 m2  
Equipamientos...mínimo..1.800 m2

-----  
Total.....mínimo..... 5.800 m2

Superficie construida....máximo.. 5.800 m2  
Número de viviendas....máximo.. 58 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- En la parcela de cesión de equipamiento será compatible la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, siempre que estas sean promovidas por Entidades de Derecho Público. (2ª *Modificación NN.SS. Punto F*)

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

#### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### FICHAS REGULADORAS DE UNIDADES DE EJECUCION EN EL NUCLEO DE BENEJI

#### UNIDAD DE EJECUCION Nº 14-1 (UE-14-1)

SITUACION: BENEJI. CARRETERA BERJA-ADRA

SUPERFICIE: 23.000 m<sup>2</sup>

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Densidad máxima de viviendas.... 30 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 23.000 m<sup>2</sup>  
Suelo edificable máximo..... 11.500 m<sup>2</sup>  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 5.000 m<sup>2</sup>  
    Espacios libres....mínimo. 3.000 m<sup>2</sup>  
    Equipamientos...mínimo. 3.500 m<sup>2</sup>  
    -----  
Total.....mínimo.....11.500 m<sup>2</sup>

Superficie construida....máximo..11.500 m<sup>2</sup>  
Número de viviendas....máximo.. 69 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
Ordenanza SU-4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U. (Derogado por 1ª Modificación de NN.SS)

### UNIDAD DE EJECUCION N° 14-1 (UE-14-1) (1ª Modificación de NN.SS)

SITUACION: BENEJI. CARRETERA BERJA-ADRA  
SUPERFICIE: 23.071,42 m2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,50 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 30 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 23.071,45 m2 (100%)  
Suelo edificable máximo..... 10.785,43 m2 (46,74795 %)  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 7.890,38 m2  
    Espacios libres....mínimo. 3.000,00 m2  
    Equipamientos...mínimo. 1.395,64 m2  
    -----  
Total.....mínimo..... 12.286,02 m2 (53,2505 %)

Superficie construida....máximo..11.535,725 m2  
Número de viviendas....máximo.. 69 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 14-2 (UE-14-2)

SITUACION: BENEJI. CARRETERA BERJA-ADRA  
SUPERFICIE: 11.500 m<sup>2</sup>

### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Densidad máxima de viviendas.... 30 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 11.500 m<sup>2</sup>  
Suelo edificable máximo..... 5.750 m<sup>2</sup>  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 3.500 m<sup>2</sup>  
    Espacios libres...mínimo. 2.250 m<sup>2</sup>  
    Equipamientos...mínimo. m<sup>2</sup>  
    -----  
Total.....mínimo..... 5.750 m<sup>2</sup>

Superficie construida....máximo.. 5.750 m<sup>2</sup>  
Número de viviendas....máximo.. 34 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
Ordenanza SU-4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

## FICHAS REGULADORAS DE UNIDADES DE EJECUCION EN EL NUCLEO DE ALCAUDIQUE

### UNIDAD DE EJECUCION N° 15 (UE-15)

SITUACION: ALCAUDIQUE. CARRETERA DE DALIAS  
SUPERFICIE: 3.260 M<sup>2</sup>

### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad máxima de viviendas.... 40 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 3.260 m<sup>2</sup>  
Suelo edificable máximo..... 1.630 m<sup>2</sup>  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 450 m<sup>2</sup>  
    Espacios libres....mínimo. 590 m<sup>2</sup>  
    Equipamientos...mínimo. 590 m<sup>2</sup>  
    -----  
Total.....mínimo..... 1.630 m<sup>2</sup>

Superficie construida....máximo.. 1.630 m<sup>2</sup>  
Número de viviendas....máximo.. 13 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

## 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
Ordenanza SU-4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

## 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION N° 16 (UE-16)

SITUACION: ALCAUDIQUE. CARRETERA DE DALIAS  
SUPERFICIE: 21.000 M<sup>2</sup>

## 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Densidad máxima de viviendas.... 40 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 50%  
Suelo de cesión obligatoria..... 50%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 21.000 m<sup>2</sup>  
Suelo edificable máximo..... 10.500 m<sup>2</sup>  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 3.500 m<sup>2</sup>  
    Espacios libres....mínimo. 3.500 m<sup>2</sup>

Equipamientos...mínimo. 3.500 m2

-----

Total.....mínimo.....10.500 m2

Superficie construida....máximo..10.500 m2

Número de viviendas....máximo.. 84 viv

Altura de edificación....máximo.. 2p ( 7,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Ordenanza SU-4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

## FICHAS REGULADORAS DE UNIDADES DE EJECUCION EN EL NUCLEO DE CASTALA

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 17 (UE-17)

SITUACION: CASTALA. ENTRE EL BARRIO BAJO Y EL BARRIO ALTO

SUPERFICIE: 25.000 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,30 m2/m2

Densidad máxima de viviendas.... 30 viv/Ha

Suelo edificable máximo..... 50%

Suelo de cesión obligatoria..... 50%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 25.000 m2

Suelo edificable máximo..... 12.500 m2

Suelo de cesión obligatoria:

Viario..... 6.500 m2

Espacios libres....mínimo. 4.500 m2

Equipamientos...mínimo. 1.500 m2

-----

Total.....mínimo.....12.500 m2

Superficie construida....máximo.. 7.500 m2

Número de viviendas....máximo.. 75 viv

Altura de edificación....máximo.. 1p ( 3,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (\*)  
Ordenanza SU-4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (\*)

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización. Se desarrollará de forma global o en dos U.E. de forma que las cesiones sean proporcionales a las establecidas en la presente ficha, con superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>  
En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

#### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

(\*) Con la limitación de 1 p y 3,50 m. y de parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> en caso de SU-4.

### FICHAS REGULADORAS DE UNIDADES DE EJECUCION EN EL NUCLEO DE BALANEGRA

#### UNIDAD DE EJECUCION Nº 18 (UE-18)

SITUACION: BALANEGRA.  
SUPERFICIE:10.950 M<sup>2</sup>

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Densidad máxima de viviendas.... 65 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 30%  
Suelo de cesión obligatoria..... 70%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 10.950 m<sup>2</sup>  
Suelo edificable máximo..... 3.285 m<sup>2</sup>  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario.....mínimo.. 3.250 m<sup>2</sup>  
    Espacios libres..mínimo.. 4.415 m<sup>2</sup>  
    Equipamientos.mínimo.. 0 m<sup>2</sup>  
    -----  
Total.....mínimo..... 7.665 m<sup>2</sup>  
  
Superficie construida....máximo..10.950 m<sup>2</sup>  
Número de viviendas....máximo.. 71 viv  
Altura de edificación....máximo.. 4p (13,50 m.)

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-5. RESIDENCIAL EN ALTURA

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 19 (UE-19)

SITUACION: BALANEGRA.

SUPERFICIE:14.300 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....1,00 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 65 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%  
Suelo de cesión obligatoria..... 60%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 14.300 m2  
Suelo edificable máximo..... 5.720 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 4.500 m2  
    Espacios libres....mínimo. 4.080 m2  
    Equipamientos...mínimo.. 0 m2  
    -----  
Total.....mínimo..... 8.580 m2  
  
Superficie construida....máximo..14.300 m2  
Número de viviendas....máximo.. 93 viv  
Altura de edificación....máximo.. 4p (13,50 m.)

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-5. RESIDENCIAL EN ALTURA

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 20 (UE-20)

SITUACION: BALANEGRA.

SUPERFICIE:13.000 M2

### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....1,00 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 65 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%  
Suelo de cesión obligatoria..... 60%

### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 13.000 m2  
Suelo edificable máximo..... 5.200 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 3.000 m2  
    Espacios libres...mínimo. 4.800 m2  
    Equipamientos...mínimo.. m2  
    -----  
Total.....mínimo..... 7.800 m2

Superficie construida...máximo.. 18.000 m2  
Número de viviendas....máximo.. 84 viv  
Altura de edificación....máximo.. 4p (13,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-5. RESIDENCIAL EN ALTURA

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 21 (UE-21)

SITUACION: BALANEGRA.  
SUPERFICIE: 36.000 M2

### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%  
Suelo de cesión obligatoria..... 60%

### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 36.000 m2

Suelo edificable máximo..... 14.400 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario.....13.545 m2  
Espacios libres....mínimo. 8.055 m2  
Equipamientos...mínimo.. 0 m2  
-----  
Total.....mínimo.....21.600 m2

Superficie construida...máximo..21.600 m2  
Número de viviendas....máximo.. 180 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p (7,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
SU-4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

### 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

#### UNIDAD DE EJECUCION N° 22 (UE-22)

SITUACION: BALANEGRA.  
SUPERFICIE:17.150 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....1,00 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 65 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%  
Suelo de cesión obligatoria..... 60%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 17.150 m2  
Suelo edificable máximo..... 6.780 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
Viario..... 6.090 m2  
Espacios libres....mínimo. 4.280 m2  
Equipamientos...mínimo..  
-----  
Total.....mínimo10.370 m2

Superficie construida...máximo.. 17.150 m2  
Número de viviendas....máximo.. 111 viv  
Altura de edificación....máximo.. 4p (13,50 m.)

### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-5. RESIDENCIAL EN ALTURA

Permitido el uso hotelero.

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

#### 5. OBSERVACIONES

- a) La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.
- b) Para el caso de edificación hotelera se permitirá una planta más, es decir 5 p (16,50 m.)
- c) Retranqueo obligatorio de 5 m. al límite de la parcela con la avenida central.

#### UNIDAD DE EJECUCION N° 23 (UE-23)

SITUACION: BALANEGRA.

SUPERFICIE: 9.300 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 60%  
Suelo de cesión obligatoria..... 40%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 9.300 m2  
Suelo edificable máximo..... 5.580 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 3.200 m2  
    Espacios libres...mínimo. 520 m2  
    Equipamientos...mínimo..  
    -----  
Total.....mínimo..... 3.850 m2  
  
Superficie construida....máximo.. 5.580 m2  
Número de viviendas....máximo.. 47 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p (7,50 m.)

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Ordenanza SU-4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 24 (UE-24)

SITUACION: BALANEGRA.

SUPERFICIE: 11.000 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha  
Suelo edificable máximo..... 40%  
Suelo de cesión obligatoria..... 60%

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 11.000 m2  
Suelo edificable máximo..... 4.400 m2  
Suelo de cesión obligatoria:  
    Viario..... 4.690 m2  
    Espacios libres....mínimo. 580 m2  
    Equipamientos...mínimo.1.330 m2  
    -----  
Total.....mínimo..... 6.600 m2

Superficie construida....máximo.. 6.600 m2  
Número de viviendas....máximo.. 55 viv  
Altura de edificación....máximo.. 2p (7,50 m.)

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

#### 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 25 (UE-25)

SITUACION: BALANEGRA.

SUPERFICIE:21.700 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Edificabilidad bruta.....0,60 m2/m2  
Densidad máxima de viviendas.... 50 viv/Ha

Suelo edificable máximo..... 30%  
Suelo de cesión obligatoria..... 70%

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie bruta de la U.E..... 21.700 m2

Suelo edificable máximo..... 6.560 m2

Suelo de cesión obligatoria:

    Viario.....mínimo.. 5.250 m2

    Espacios libres..mínimo.. 5.500 m2

    Equipamientos..mínimo.. 4.750 m2

    -----

    Total.....mínimo..15.500 m2

Superficie construida....máximo.. 13.020 m2

Número de viviendas....máximo.. 109 viv

Altura de edificación....máximo.. 2p (7,50 m.)

## 3. ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza SU-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

## 4. DESARROLLO DE LA U.E.

Proyecto de Urbanización.

En el caso de más de un propietario se redactará un Proyecto de Compensación con objeto de repartir beneficios y cargas, así como para ceder al Ayuntamiento viales, espacios libres y equipamientos. En el caso de un solo propietario este documento se redactará para ceder al Ayuntamiento las cesiones descritas.

## 5. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el P.U.

## RESUMEN UNIDADES DE EJECUCION

U.E. Nº	SUPERFICIE M2	e M2/M2	DENSIDAD NºVIV/Ha	Nº VIV	ORDENANZA	DESARROLLO
1	3.800	1,00	65 Viv/Ha	25	SU-1	P.U.
2.1	1.000	1,00	65 Viv/Ha	6	SU-1	P.U.
2.2	2.500	1,00	65 Viv/Ha	16	SU-1	P.U.
2.3	10.000	1,00	65 Viv/Ha	65	SU-1	P.U.
2.4	4.000	1,00	65 Viv/Ha	26	SU-1	P.U.
3.1	5.600	1,00	50 Viv/Ha	28	SU-1	P.U.
3.2	4.500	1,00	50 Viv/Ha	22	SU-1	P.U.
4	15.300	0,60	50 Viv/Ha	76	SU-2/SU-3	P.U.
5.1	7.000	0,80	60 Viv/Ha	42	SU-1/SU-3	P.U.
5.2	10.000	0,80	60 Viv/Ha	60	SU-1/SU-3	P.U.
6	33.600	0,60	50 Viv/Ha	168	SU-3	P.U.
7	24.000	0,60	50 Viv/Ha	120	SU-3	P.U.
8	41.200	0,60	50 Viv/Ha	206	SU-2/SU-3	P.U.
9	7.200	0,60	50 Viv/Ha	36	SU-2	P.U.
10.1	26.800	0,60	50 Viv/Ha	134	SU-3	P.U.
10.2	32.000	0,60	50 Viv/Ha	160	SU-3	P.U.
10.3	10.500	0,60	50 Viv/Ha	52	SU-3	P.U.
10.4	4.300	0,60	50 Viv/Ha	22	SU-3	P.U.
11	3.500	0,60	50 Viv/Ha	17	SU-3	P.U.
12.1	8.600	0,60	50 Viv/Ha	43	SU-3	P.U.
12.2	4.600	0,60	50 Viv/Ha	23	SU-3	P.U.
13	7.000	1,00	65 Viv/Ha	45	SU-2	P.U.
26	5.400	0,50	-----	---	I	P.U.
27	9.700	0,40	30 Viv/Ha	29	SU-3	P.U.
28	11.600	0,50	50 Viv/Ha	58	SU-3	P.U.
<b>TOTAL NUCLEO BERJA</b>						
293.700		48.348 Viv/Ha		1.420 Viv.		

OTROS NUCLEOS						
<b>BENEJÍ</b>						
14.1	23.000	0,50	30 Viv/Ha	69	SU-3/SU-4	P.U.
14.2	11.500	0,50	30 Viv/Ha	34		
<b>ALCAUDIQUE</b>						
15	3.260	0,50	40 Viv/Ha	13	SU-3/SU-4	P.U.
16	21.000	0,50	40 Viv/Ha	84	SU-3/SU-4	P.U.
<b>CASTALA</b>						
17	25.000	0,30	30 Viv/Ha	75	SU-3/SU-4	P.U.
<b>TOTAL OTROS NUCLEOS</b>						
83.760		32,832 Viv/Ha		275 Viv.		

BALANEGRA						
18	10.950	1,00	65 Viv/Ha	71	SU-5	P.U.

19	14.300	1,00	65 Viv/Ha	93	SU-5	P.U.
20	12.950	1,00	65 Viv/ha	84	SU-5	P.U.
21	36.000	1,00	50 Viv/Ha	180	SU-3/SU-4	P.U.
22	17.150	1,00	65 Viv/Ha	111	SU-5	P.U.
23	9.300	0,60	50 Viv/Ha	47	SU-3/SU-4	P.U.
24	11.000	0,60	50 Viv/Ha	55	SU-3	P.U.
25	21.700	0,60	50 Viv/Ha	109	SU-3	P.U.
<b>TOTAL NUCLEO BALANEGRA</b>						
133.400		56,222 Viv/Ha		750 Viv.		

---



---

<b>TOTAL T.M.</b>						
510.86		47,860 Viv/Ha		2.445 Viv.		

---



---

# **TITULO VIII. SUELO URBANIZABLE**

## **TITULO VIII. SUELO URBANIZABLE**

### **VIII.1. CONDICIONES GENERALES**

#### **VIII.1.1. Definición**

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbanizable o apto para urbanizar, los terrenos idóneos para tal fin con expectativas de crecimiento a corto plazo y capaces de proporcionar las cesiones de suelo para equipamiento que necesita la población.

#### **VIII.1.2. Desarrollo**

El desarrollo del suelo urbanizable requiere la aprobación previa de Planes Parciales. En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, los terrenos no podrán destinarse a otros usos y aprovechamientos que los previstos para el suelo no urbanizable.

Con independencia de la obligatoriedad del desarrollo por Plan Parcial del suelo urbanizable, podrán redactarse Planes Especiales para la ejecución directa de obras de infraestructura del territorio o de elementos determinantes del desarrollo urbano y sistemas generales conforme con la Ley del Suelo T.R.

Podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras justificadas de carácter provisional que apruebe la Comisión Provincial de Urbanismo y que habrán de demolerse cuando lo acordare la Administración, en los términos y condiciones previstos en Ley del Suelo T.R.

En desarrollo de los Planes Parciales y antes de poder edificar, es obligatorio redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización del Sector. La ejecución se realizará por polígonos completos.

#### **VIII.1.3. Cesiones**

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable estarán sujetos a las cesiones obligatorias y gratuitas a que hace referencia el Art. 57 del Reglamento de Gestión Urbanística en relación con los números 2 y 3 a) del Art. 46 del mismo Reglamento, así como la obligación de ceder el 15% del aprovechamiento que resulte de lo establecido en cada Plan Parcial.

En las fichas reguladoras de cada sector de suelo urbanizable se indican las cesiones mínimas de suelo para dotaciones.

Con carácter general y en defecto de lo que señalen estas Normas, se exigirán las cesiones mínimas establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

#### **VIII.1.4. Edificabilidad y Usos**

La edificabilidad bruta total del Sector, podrá destinarse al uso preferente indicado en la ficha reguladora correspondiente o distribuirse entre este y los usos compatibles.

Mientras no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente, el suelo del sector no podrá destinarse a otros usos y aprovechamientos que los previstos en el suelo No Urbanizable colindante. También podrán instalarse campamentos con carácter provisional conforme con lo dispuesto en la ley del Suelo T.R., acompañando proyecto con estudio de impacto ambiental, certificación de dotación de agua potable, y autorización de conexión a la red de saneamiento municipal.

### VIII.1.5. Áreas de Reparto

Conforme al artículo 30 de la ley del Suelo T.R. 8/90 se establecen las siguientes Áreas de Reparto:

AREA DE REPARTO 1.- (Plazo de Ejecución 8 Años): Está formada por la parte de suelo urbanizable de uso residencial.

AREA DE REPARTO 2ª.- (Plazo de Ejecución 8 Años): Está formada por la parte de suelo urbanizable de uso residencial de baja densidad.

AREA DE REPARTO 3ª.- (Plazo de Ejecución 8 años): Esta formado por la parte de Suelo Urbanizable de uso industrial.

Dentro de las áreas de reparto se han delimitado unidades de ejecución (sectores), que se reflejan en los planos, que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

### VIII.1.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

### VIII.1.7. Cálculo del Aprovechamiento Tipo.

Los aprovechamientos tipos de las distintas áreas se calculan:

$$ATi = \frac{\text{PROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL}}{\text{SUPERFICIE TOTAL}}$$

#### AREA 1:

Superficie Aprovechamiento  
Urbanístico

SECTOR R-1	69.400 m2	34.700 m2. VPO
SECTOR R-2	43.000 m2	21.500 m2. VPO
SECTOR R-3	75.000 m2	37.500 m2. VPO
SECTOR R-4	45.000 m2	22.500 m2. VPO
SECTOR R-5	44.000 m2	22.000 m2. VPO

SECTOR R-6	80.000 m2	40.000 m2.	VPO
SECTOR R-7	56.000 m2	28.000 m2.	VPO
SECTOR R-8	76.000 m2	38.000 m2.	VPO
SECTOR R-9	106.000 m2	53.000 m2.	VPO

---

TOTAL AREA 1 594.400 M2 297.200 m2. VPO

AREA 2:

Superficie Aprovechamiento  
Urbanístico

---

SECTOR R-10	320.000 m2	80.000 m2.	VPO
SECTOR R-11	80.000 m2	20.000 m2	VPO

---

TOTAL AREA 2 400.000 M2 100.000 m2. VPO

AREA 3:

Superficie Aprovechamiento  
Urbanístico

---

SECTOR I-1	52.600 m2	28.930 m2.	IND
SECTOR I-2	64.000 m2	35.200 m2.	IND
SECTOR I-3	70.200 m2	38.610 m2.	IND
SECTOR I-4	180.000 m2	99.000 m2	IND

---

TOTAL AREA 3 186.800 M2 201.740 m2. IND  
APROVECHAMIENTO TIPO

AREA 1 0,50 m2. VPO/M2

AREA 2 0,25 m2. VPO/M2

AREA 3 0,55 m2. IND/M2

Cada Área tiene un aprovechamiento urbanístico medido en m2 VPO/m2 suelo (AREA 1 y AREA 2) y m2 IND/m2 suelo (AREA 3).

Los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología característico del AREA y los restantes usos y tipologías permitidos vendrán determinados por los siguientes valores de q en las siguientes tablas. (Entendiéndose que los coeficientes actúan como múltiplos del aprovechamiento asignado a cada área de reparto).

AREA 1

	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-8	R-9
V.P.O.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
V. Libre	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00
Comercial	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90
Terciario	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,70	0,90	0,90

Hotelero	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,20
Indust. comp.	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	1,00	0,70	0,70
Equipamiento	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50

### AREA 2

	R-10	R-11
V.P.O.	1,00	1,00
V. Libre	1,00	1,00
Comercial	0,90	0,90
Terciario	0,90	0,90
Hotelero	1,20	1,20
Indust. comp.	0,70	0,70
Equipamiento	1,50	1,50

### AREA 3

	I.1.	I.2.	I.3	I-4
Industria 1 <sup>a</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
Industria 2 <sup>a</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
Industria 3 <sup>a</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
Industria 4 <sup>a</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
Vivienda compatible	0,90	0,90	0,90	0,90
Terciario	0,90	0,90	0,90	0,90
Equipamiento	1,50	1,50	1,50	1,50

Los valores de q para las distintas áreas, zonas y tipologías se han determinado en función de los usos que se quiere potenciar en una determinada zona y de los valores de mercado de la edificación resultante, para equiparar los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

El coeficiente q transforma los aprovechamientos entre las distintas tipologías permitidas dentro de un área.

Conocido el aprovechamiento urbanístico de una zona debe cumplirse:

$$\text{Aprv. Urb.zona} = E \frac{\sum n A_i}{(2) q_i}$$

A<sub>i</sub>= Aprovechamiento de cada tipología.

n = n° de tipologías distintas en la zona.

q<sub>i</sub>= factor de relación entre tipologías.

## VIII.2. FICHAS REGULADORAS DE SECTORES

### SUELO URBANIZABLE: BALANEGRA AREA DE REPARTO 1.RESIDENCIAL

#### **SECTOR R-1** S=69.400 M2

##### 1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,50 m2 VPO/m2  
Densidad máxima de viviendas.....45 viv/Ha

##### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 6,94 Ha  
Reserva para dotaciones:  
Espacios libres..mínimo.... |  
Centros docentes.mínimo.... | Las señaladas en el  
Servicios de interés público | Anexo del Reglamento  
y social.....mínimo.... | de Planeamiento.

Superficie construida...máximo....34.700 m2 VPO  
Número de viviendas.....máximo...312 viv.  
(Se fijará el número máximo (Unidad básica)  
de viviendas por parcela)  
Altura de edificación....máximo... Ordenanza SU-3.2p( 7,50 m.)  
(\*Ordenanza SU-5.5p(16,00 m.)

(\* Se permite una planta más de acuerdo con el CONVENIO  
URBANISTICO.

##### 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial  
Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

##### 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización. Se podrá dividir en dos Polígonos divididos por la CN-340.

##### 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

##### 6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

Se respetarán las disposiciones de la Ley 22/88 de Costas respecto de la zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público (100m. medidos tierra adentro desde la ribera del mar), pudiendo destinar esta zona a las instalaciones señaladas en el artículo 4.6.1 del Reglamento General de esta Ley. Para evitar el desarrollo de pantallas arquitectónicas se limitarán los bloques a longitud máxima de 40 metros, con separación entre ellos un mínimo de 5 metros.

El Proyecto de Urbanización incluirá las correspondientes instalaciones de saneamiento y depuración, evitando el vertido al mar sin depurar.

**SECTOR: R-1**

**USO PREFERENTE**

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	X			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINAS		X	X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIENTOS	ASISTENCIAL SOCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATIVO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	VERDE	X			

SUELO URBANIZABLE: BERJA  
AREA DE REPARTO 1. RESIDENCIAL.

**SECTOR R-2.** S= 43.000 M2

1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,50 m2 VPO/m2  
Densidad máxima de viviendas.....40 viv/Ha

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 4,30 Ha  
Reserva para dotaciones:  
Espacios libres..mínimo..... 5.700 m2  
Centros docentes.mínimo..... 1.800 m2  
Servicios de interés público  
y social.....mínimo..... 1.800 m2

Superficie construida....máximo....21.500 m2 VPO  
Número de viviendas.....máximo...172 viv.  
(Se fijará el número máximo (Unidad elemental)  
de viviendas por parcela)

Altura de edificación....máximo... Ordenanza SU-2.3p(10,50 m.)  
Ordenanza SU-3.2p( 7,50 m.)  
Ordenanza SU-4.2p( 7,50 m.)

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial  
Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

SECTOR: R-2

USO RESIDENCIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	X			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINAS		X	X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIEN-TOS	ASISTENCIAL SOCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATIVO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	VERDE	X			

SUELO URBANIZABLE: BERJA  
AREA DE REPARTO 1. RESIDENCIAL.

**SECTOR R-3.** S= 75.000 M2

1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,50 m2 VPO/m2  
 Densidad máxima de viviendas.....40 viv/Ha

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 7,50 Ha

Reserva para dotaciones:

Espacios libres..mínimo.....13.500 m2

Centros docentes.mínimo.... 3.200 m2

Servicios de interés público

y social.....mínimo..... 3.200 m2

Superficie construida....máximo....37.500 m2 VPO

Número de viviendas.....máximo...300 viv.

(Se fijará el número máximo (Unidad básica)

de viviendas por parcela)

Altura de edificación....máximo... Ordenanza SU-2.3p(10,50 m.)

Ordenanza SU-3.2p( 7,50 m.)

Ordenanza SU-4.2p( 7,50 m.)

## 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial

Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

## 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

## 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

## 6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

SECTOR: R-3

USO RESIDENCIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	X			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINAS		X	X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		

	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIEN- TOS	ASISTENCIAL SOCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATI- VO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	VERDE	X			

SUELO URBANIZABLE: BERJA

AREA DE REPARTO 1. RESIDENCIAL

**SECTOR R-4.** S= 45.000 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,50 m2/m2

Densidad máxima de viviendas.....40 viv/Ha

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 4,50 Ha

Reserva para dotaciones:

Espacios libres..mínimo.... 5.000 m2

Centros docentes.mínimo.... 2.000 m2

Servicios de interés público

y social.....mínimo..... 1.200 m2

Superficie construida....máximo....22.500 m2 VPO

Número de viviendas.....máximo...180 viv.

(Se fijará el número máximo (Unidad elemental)  
de viviendas por parcela)

Altura de edificación....máximo... Ordenanza SU-2.3p(10,50 m.)

Ordenanza SU-3.2p( 7,50 m.)

Ordenanza SU-4.2p( 7,50 m.)

#### 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial

Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

#### 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

#### 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

#### 6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

SECTOR: R-4

USO RESIDENCIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	X			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINAS		X	X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIENTOS	ASISTENCIAL SOCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATIVO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	VERDE	X			

SUELO URBANIZABLE: BERJA

AREA DE REPARTO 1. RESIDENCIAL

**SECTOR R-5.** S= 44.000 M2

1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,50 m2/m2

Densidad máxima de viviendas.....40 viv/Ha

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 4,40 Ha

Reserva para dotaciones:

Espacios libres..mínimo....11.000 m2

Centros docentes.mínimo.. Las señaladas en  
Servicios de interés público el Anexo del Re-  
y social.....mínimo.... glamento de Pla-  
neamiento.

Superficie construida....máximo....17.500 m2 VPO

Número de viviendas.....máximo...176 viv.

(Se fijará el número máximo (Unidad elemental)  
de viviendas por parcela)

Altura de edificación....máximo... Ordenanza SU-2.3p(10,50 m.)

## 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial

Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

## 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

## 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

## 6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

SECTOR: R-5

## USO RESIDENCIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	X			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINAS		X	X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X

EQUIPAMIEN- TOS	ASISTENCIAL SOCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATI- VO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	VERDE	X			

SUELO URBANIZABLE: BERJA

AREA DE REPARTO 1. RESIDENCIAL

**SECTOR R-6.** S= 80.000 M2

1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,50 m2/m2

Densidad máxima de viviendas.....40 viv/Ha

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 8,00 Ha

Reserva para dotaciones:

Espacios libres..mínimo.... 24.500 m2

Centros docentes.mínimo.. Las señaladas en  
Servicios de interés público el Anexo del Re-  
y social.....mínimo..... glamento de Pla-  
neamiento.

Superficie construida....máximo....40.000 m2 VPO

Número de viviendas.....máximo...320 viv.

(Se fijará el número máximo (Unidad básica)

de viviendas por parcela)

Altura de edificación....máximo... Ordenanza SU-2.3p(10,50 m.)

### 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial

Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

### 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

### 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

### 6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

SECTOR: R-6

USO RESIDENCIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	X			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINAS		X	X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X

EQUIPAMIEN- TOS	ASISTENCIAL SOCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATI- VO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	VERDE	X			

SUELO URBANIZABLE: BERJA  
AREA DE REPARTO 1. RESIDENCIAL.

**SECTOR R-7.** S= 56.000 M2

1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,50 m2 VPO/m2  
Densidad máxima de viviendas.....30 viv/Ha

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 5,60 Ha

Reserva para dotaciones:

Espacios libres..mínimo.... 5.600 m2

Centros docentes.mínimo.. 3.500 m2

Servicios de interés público

y social.....mínimo.... 1.200 m2

Superficie construida....máximo....28.000 m2 VPO

Número de viviendas.....máximo...168 viv.

(Se fijará el número máximo (Unidad elemental)  
de viviendas por parcela)

Altura de edificación....máximo... Ordenanza SU-3.2p( 7,50 m.)

Ordenanza SU-4.2p( 7,50 m.)

### 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial Unifamiliar

Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

### 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

### 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

### 6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

SECTOR: R-7

### USO RESIDENCIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	X			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINAS		X	X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIENTOS	ASISTENCIAL SOCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATIVO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	VERDE	X			

SUELO URBANIZABLE: BALANEGRA

AREA DE REPARTO 1. RESIDENCIAL.

**SECTOR R-8.** S= 76.000 M2

## 1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,50 m2 VPO/m2  
Densidad máxima de viviendas.....40 viv/Ha

## 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 7,60 Ha  
Reserva para dotaciones:  
Espacios libres..mínimo....10.600 m2  
Centros docentes.mínimo...3.700 m2  
Servicios de interés público  
y social.....mínimo.... 3.700 m2

Superficie construida....máximo....38.000 m2 VPO  
Número de viviendas.....máximo...304 viv. (Unidad Básica)  
(Se fijará el número máximo de viviendas por parcela)

Altura de edificación....máximo... Ordenanza SU-3. 2p (7,50 m)  
Ordenanza SU-4. 2p (7,50 m)  
Ordenanza SU-5. 4p(13,50 m)

## 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial  
Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo  
Se destinará un 5% mínimo de la superficie del Sector al uso  
hotelero.

## 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único o sobre una superficie mínima de 25.000 m2. y Proyecto de Urbanización. En el segundo caso se deberá aprobar previamente una propuesta de ordenación global del Sector.

## 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

## 6. OBSERVACIONES

- Para el caso de edificación hotelera se permitirá una planta mas (5p-16,50 m.).
- Las edificaciones que den fachada a la avenida central serán de ordenación residencial plurifamiliar u hotelero en edificación abierta, y se retranquearán, del límite de la parcela con la avenida, una distancia de 5 m. mínimo.
- La urbanización y jardinería de la mediana de la avenida central será objetivo del P.U. que ejecute el 1er P.P. que se desarrolle.

SECTOR: R-8

USO PREFERENTE: RESIDENCIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	X			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
OTROS USOS	RESIDENCIAL	X			

	UNIFAMILIAR				
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINAS		X	X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIEN- TOS	ASISTENCIAL SOCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATI- VO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	VERDE	X			

SUELO URBANIZABLE: BALANEGRA  
AREA DE REPARTO 1. RESIDENCIAL.

**SECTOR R-9.** S=106.000 M2

1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,50 m2 VPO/m2  
Densidad máxima de viviendas.....40 viv/Ha

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 10,60 Ha

Reserva para dotaciones:

Espacios libres..mínimo....12.000 m2

Centros docentes.mínimo...5.500 m2

Servicios de interés público

y social.....mínimo.... 3.995 m2

Superficie construida...máximo....53.000 m2 VPO

Número de viviendas.....máximo...424 viv. (Unidad Básica)

(Se fijará el número máximo de viviendas por parcela)

Altura de edificación....máximo... Ordenanza SU-3. 2p (7,50 m)

Ordenanza SU-4. 2p (7,50 m)

Ordenanza SU-5. 4p(13,50 m)

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial

Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

Se destinará un 5% mínimo de la superficie del Sector al uso hotelero.

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único o sobre una superficie mínima de 25.000 m2 y Proyecto de Urbanización. En el segundo caso se deberá aprobar previamente una propuesta de ordenación global del Sector.

## 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

## 6. OBSERVACIONES

- a) Para el caso de edificación hotelera se permitirá una planta mas (5p-16,50 m.).  
 b) Las edificaciones que den fachada a la avenida central serán de ordenación residencial plurifamiliar u hotelero en edificación abierta, y se retranquearán, del límite de la parcela con la avenida, una distancia de 5 m. mínimo.  
 c) La urbanización y jardinería de la mediana de la avenida central será objetivo del P.U. que ejecute el 1er P.P. que se desarrolle.

SECTOR: R-9

USO PREFERENTE: RESIDENCIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	X			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINAS		X	X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIENTOS	ASISTENCIAL SOCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATIVO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	VERDE	X			

SUELO URBANIZABLE: CASTALA

AREA DE REPARTO 2. RESIDENCIAL DE BAJA

DENSIDAD.

**SECTOR R-10.** S= 320.000 M2

### 1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,25 m2 VPO/m2

Densidad máxima de viviendas.....20 viv/Ha

### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector.....32,00 Ha

Reserva para dotaciones:

Espacios libres..mínimo.... Las señaladas en

Centros docentes.mínimo... el Anexo del Re-  
 Servicios de interés público glamento de Pla-  
 y social.....mínimo.... neamiento.  
 Superficie construida....máximo....80.000 m2 VPO  
 Número de viviendas.....máximo...640 viv.  
 (Se fijará el número máximo (Unidad Básica)  
 de viviendas por parcela)  
 Altura de edificación....máximo... Ordenanza SU-1  
 1p (4,00 m.)  
 Se permitirán 2 p (7,50 m.)  
 en usos distintos al residencial y compatibles:  
 hotelero, equipamientos,etc  
 Parcelas mínima (solo para el caso de Residencial  
 Unifamiliar Aislada)..... 300 m2.

**3. SISTEMA DE ORDENACION**

Uso principal..... Residencial Unifamiliar Aislada  
 Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo  
 Se destinará un mínimo del 5% de la superficie del sector al uso hotelero.

**4. DESARROLLO DEL SECTOR**

Estudio Ambiental previo al Plan Parcial.  
 Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.(Se desarrollará en uno o varios polígonos).

**5. SISTEMA DE ACTUACION**

Compensación

**6. OBSERVACIONES**

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

El P.P. hará hincapié en las condiciones tipológicas de las edificaciones que deberán ser respetuosas con su entorno.

Se deberá de dejar una franja de protección sin edificar, de al menos, 25m., con el Parque Forestal de Castala, minimizando así el riesgo y creando una zona de amortiguación con éste. Antes del desarrollo del P.P. se asegurará la estabilidad del suelo mediante Estudio Geotécnico por empresa especializada; además de la disponibilidad y abastecimiento de los recursos hídricos suficientes, así como la depuración de sus aguas residuales, evitando vertidos incontrolados y la contaminación del acuífero. Todos estos aspectos se analizarán en un Estudio Ambiental previo al Plan Parcial, que deberá ser informado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

**SECTOR: R-10**

**USO PREFERENTE: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA**

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	X			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINAS				X
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	

	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIEN- TOS	ASISTENCIAL SOCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATI- VO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	VERDE	X			

SUELO URBANIZABLE: BERJA

AREA DE REPARTO 2. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

**SECTOR R-11.** S= 80.000 M2

1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,25 m2 VPO/m2  
Densidad máxima de viviendas.....20 viv/Ha

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 8,00 Ha

Reserva para dotaciones:

Espacios libres |  
Centros docentes | Cesión de 40.000 m2 en  
Servicios de interés público | zona de Villavieja.  
y social |

Superficie construida....máximo....20.000 m2 VPO  
Número de viviendas.....máximo...160 viv. (Unidad Elemental)  
(Se fijará el número máximo de viviendas por parcela)

Altura de edificación....máximo... Ordenanza SU-3. 2p (7,50 m)

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial  
Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

Requerirá el informe vinculante de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

SECTOR: R-11

USO PREFERENTE: RESIDENCIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	X			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X			
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINAS		X	X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIENTOS	ASISTENCIAL SOCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATIVO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	VERDE	X			

SUELO URBANIZABLE: ALCAUDIQUÉ  
ÁREA DE REPARTO 3

**SECTOR I-1.** S= 52.600 M2

1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,55 m2 IND/m2

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 5,26 Ha

Reserva para dotaciones:

Espacios libres..mínimo.... | Las señaladas en el  
Centros docentes.mínimo.. | anexo del Reglamento  
Servicios de interés público | de Planeamiento.  
y social.....mínimo.... |

Superficie construida....máximo....28.930 m2 IND

Altura de edificación....máximo..... (10,00 m.)  
 Retranqueos..... 5 m. a fachada, 5 m. a  
 linderos en caso de edi-  
 ficación aislada.

### 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial  
 Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo  
 La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias

### 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan parcial único y Proyecto de Urbanización.

### 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

### 6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

SECTOR: I-1

USO PREFERENTE: INDUSTRIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR				X(1)
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				X(1)
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				X(1)
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINAS			X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIENTOS	ASISTENCIAL SOCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	VERDE	X			

(1) SE AUTORIZA VIVIENDA UNIFAMILIAR ANEXA A LAS INDUSTRIAS EN PARCELAS SUPERFICIE NO MENOR A 1.000 M2.

SUELO URBANIZABLE: ALCAUDIQUE  
AREA DE REPARTO 3

**SECTOR I-2.** S= 64.000 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,55 m2 IND/m2

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 6,40 Ha

Reserva para dotaciones:

Espacios libres..mínimo.... | Las señaladas en el  
Centros docentes.mínimo.... | anexo del Reglamento  
Servicios de interés público | de Planeamiento.  
y social.....mínimo.... |

Superficie construida....máximo....35.200 m2 IND

Altura de edificación....máximo..... (10,00 m.)

Retranqueos..... 5 m. a fachada, 5 m. a  
linderos en caso de edi-  
ficación aislada.

#### 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial

Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias.

#### 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

#### 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

#### 6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

SECTOR: I-2

USO PREFERENTE: INDUSTRIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR				X(1)
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				X(1)
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				X(1)
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINAS				
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª	X			
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª			X	
	INDUSTRIA 4ª			X	
EQUIPAMIENTOS	ASISTENCIAL SOCIAL			X	
	ESCOLAR			X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	VERDE	X			

(1) SE AUTORIZA VIVIENDA UNIFAMILIAR ANEXA A LAS INDUSTRIAS EN PARCELAS DE SUPERFICIE NO MENOR A 1.000 M2.

SUELO URBANIZABLE: ALCAUDIQUE  
AREA DE REPARTO 3

**SECTOR I-3.** S= 70.200 M2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,55 m2 IND/m2

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 7,02 Ha

Reserva para dotaciones:

Espacios libres..mínimo... | Las señaladas en el  
Centros docentes.mínimo.... | anexo del Reglamento  
Servicios de interés público | de Planeamiento.  
y social.....mínimo.... |

Superficie construida....máximo.... 38.610 m2 IND

Altura de edificación....máximo.... (10,00 m.)

Retranqueos..... 5 m. a fachada, 5 m. a  
linderos en caso de edificación aislada.

### 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial

Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

### 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

### 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

### 6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

SECTOR: I-3

USO PREFERENTE: INDUSTRIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR				X(1)
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				X(1)
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				X(1)
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINAS			X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª	X			
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª			X	
	INDUSTRIA 4ª			X	
EQUIPAMIENTOS	ASISTENCIAL SOCIAL			X	
	ESCOLAR			X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	VERDE	X			

(1) SE AUTORIZA VIVIENDA UNIFAMILIAR ANEXA A LAS INDUSTRIAS EN PARCELAS DE SUPERFICIE NO MENOR A 1.000 M2.

SUELO URBANIZABLE: BALANEGRA  
AREA DE REPARTO 3

**SECTOR I-4.1.** S= 111.290,07 M2

1. CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo.....0,598 m2 IND/m2

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector..... 11,129007 Ha

Reserva para dotaciones:

Espacios libres..mínimo... Las señaladas en el anexo del Reglamento de Planeamiento

Centros docentes.mínimo....

Servicios de interés público Se incrementan las zonas libres al incrementarse la edificabilidad

y social.....mínimo.... al pasar de 0, 55 a 0,598 m2 IND/m2, resultando la zona libre con 11.616, 04 m2

Superficie construida....máximo.... 66.621,80 m2 IND

Altura de edificación....máximo..... (13,00 m.)

Retranqueos..... 5 m. a fachada, 5 m. a linderos en caso de edificación aislada.

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial

Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias.

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es la real.

(2ª Modificación de NN.SS. Punto J)

SECTOR: I-4.1.

USO PREFERENTE: INDUSTRIAL

	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN P.B.	COMPATIBLE EN EDIF.EX-CLUSIVO	NO PERMITIDO
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR				X(1)
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				X(1)
OTROS USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				X(1)
	AISLADA HOTELERO			X	
	COMERCIAL			X	

	OFICINAS			X	
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª	X			
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª			X	
	INDUSTRIA 4ª			X	
EQUIPAMIENTOS	ASISTENCIAL SOCIAL			X	
	ESCOLAR			X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	VERDE	X			

(1) SE AUTORIZA VIVIENDA UNIFAMILIAR ANEXA A LAS INDUSTRIAS EN PARCELAS DE SUPERFICIE NO MENOR A 1.000 M2.

## **TITULO IX. SUELO NO URBANIZABLE**

### **TITULO IX. SUELO NO URBANIZABLE**

#### **IX.1. CONDICIONES GENERALES**

##### **IX.1.1. Definición**

El Suelo No Urbanizable (SNU) es el no clasificado como urbano, urbanizable, en las presentes Normas Subsidiarias.

El ámbito del Suelo No Urbanizable queda delimitado en los planos a escala 1:10.000 de Estructura General y Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo (Plano 0.1.1. y 0.1.2.) y su deslinde con el Suelo Urbano y con el Suelo Urbanizable de los núcleos urbanos de Berja, Balanegra y otros núcleos queda definido también a menor escala y con mayor precisión en los planos a escala 1:2.000.

Debe entenderse la construcción en este tipo de suelo como una excepción, permitida solo en relación con la naturaleza del mismo, evitando la posibilidad de formación de núcleo de población al cumplir la edificación las condiciones que se establece en las presentes Normas Urbanísticas a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 16 del T.R. de la Ley del Suelo.

El carácter tan específico del suelo agrícola de Berja y las necesidades que genera (más propias de una industria extensiva que de un cultivo tradicional) exige un tratamiento normativo que contemple la singularidad de estos suelos, que están más necesitados de una auténtica ordenación y planificación activa, que de una simple normativa de protección.

En este sentido, las presentes Normas constituyen el primer paso de lo que debe ser en el futuro la ordenación del espacio productivo agrícola del T.M. de Berja.

##### **IX.1.2. Objetivos en Suelo No Urbanizable**

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

- Proteger y favorecer al máximo la productividad agrícola de los terrenos, interviniendo sobre los conflictos actuales que restan eficacia o hipotecan el futuro de la zona (protección y regulación de cauces y caminos, control de la densidad de invernaderos, necesidad de racionalizar instalaciones para mejor aprovechamiento de recursos, etc.).
- Mejorar la calidad ambiental de este suelo, aprovechando cualquier oportunidad de actuación pública o privada, para reducir degradaciones y repoblar suelos.
- Proteger, de acuerdo con el P.E.P.M.F. las áreas de interés natural.
- Proteger los yacimientos arqueológicos detectados y los que pudieran detectarse en el futuro.
- Proteger ciertas perspectivas o caminos de interés paisajístico o turístico, mediante separaciones espaciales de instalaciones, barreras vegetales, etc.
- Prever la necesidad de regular los vertidos y residuos de los invernaderos, en especial plásticos, restos de cosechas y envases de productos.
- Prever la necesidad de rediseñar y urbanizar una red completa de caminos de servicio agrícolas.

### IX.1.3. Clasificación

El Suelo No Urbanizable (SNU) del Municipio, se ha Subdividido en las siguientes zonas de ordenanzas:

#### A) SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNUC)

SNUC-1 Zonas de Regadío.

SNUC-2 Zonas de Secano

SNUC-3 Sistemas Generales.

#### B) SUELO NO URBANIZABLE: ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION (SNU-ZEP)

SNU-ZEP1. Zonas de Especial Protección por su interés Paisajístico y Ecológico.

SNU-ZEP2. Zonas de Especial Protección por su Interés Arqueológico.

SNU-ZEP3. Cauces.

SNU-ZEP4. Costas.

SNU-ZEP5. Zonas de protección de carreteras, caminos y vías pecuarias.

### IX.1.4. Normas generales de edificación

#### IX.1.4.1. Edificaciones permitidas:

Solo se admitirán en suelo no urbanizable, la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan en el artículo 16 de la Ley del Suelo.

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población.
- e) En las viviendas existentes en esta clase de suelo, que no queden fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Cauces y Z.M.T. y, en general, por causa de servidumbres de dominio público actual o previstas, y siempre que quede fehacientemente demostrada su continua utilización en los ocho últimos años, a contar desde la aprobación inicial de esta Normas, se permiten obras de reforma, ampliación o sustitución, hasta un máximo de 150 m<sup>2</sup> construidos para la vivienda, y otros 150 m<sup>2</sup> construidos para almacén anejo. En este caso la altura máxima será de dos plantas o 7,50 metros; y el retranqueo a linderos será de 10 metros.

#### IX.1.4.2. Tipología y diseño

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

- a) Se utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, (nave, vivienda rural tradicional) soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes necesarios, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación, adaptándose en todo caso al ambiente. Con objeto de mejorar la calidad ambiental y reducir los impactos en el suelo no urbanizable, toda obra de edificación deberá incluir en su parcela la suficiente plantación de arbolado formando masas, hileras cortavientos paralelas al vallado, buscando perspectivas, etc.
- b) Los muros exteriores se terminarán en colores preferentemente blancos u ocre. El ladrillo visto se permite únicamente en tipologías industriales.
- c) Con independencia de parasoles y demás sistemas pasivos que se utilicen, se estudiarán, además de la orientación, la utilización de elementos vegetales como reguladores ambientales.
- d) Toda edificación deberá solucionar su enlace con el viario existente de forma que no cree interferencias, resolviendo el acceso (en especial de vehículos lentos o cuando sea frecuente) con amplitud suficiente, necesitando siempre informe favorable de la administración reguladora del viario de acceso.

La previsión de aparcamientos se resolverá siempre en el interior de la parcela.

#### IX.1.4.3. Estudio de impacto.

En base a las características de la edificación o instalación específica y además de aquellos casos en que resulta obligado por estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio de impacto y justificación de soluciones adoptadas para la necesaria integración ambiental.

#### IX.1.4.4. Altura máxima.

La altura máxima será de dos plantas o 7,50 metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura de 7,50 metros, siempre que se justifique la necesidad y se adopten las medidas oportunas de adecuación ambiental, de acuerdo con el apartado anterior.

#### IX.1.4.5. Superficie edificable.

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

### IX.1.5. REGIMEN ESPECIFICO DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS

#### IX.1.5.1. Usos permitidos

Únicamente se admitirá la tramitación de acuerdo con lo establecido en este artículo de construcciones destinadas al mejor uso agrícola (excepto los almacenes agrícolas vinculados a parcelas agrarias y balsas que se regulan en el Art.IX.1.9.), ganadero o minero de los terrenos afectados. Los usos y edificaciones residenciales, recreo o esparcimiento, se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo IX.1.8.

#### IX.1.5.2. Condiciones de la edificación

La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, justificándose mediante presentación de escritura pública.

Se deberá justificar en la memoria del proyecto la relación de la construcción con la explotación agrícola, manteniendo su condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menor de 10 m. no pudiendo ocuparse más del 3% de la superficie de la parcela, para el caso de construcciones de superficie menor o igual a 150 m<sup>2</sup>.

En el caso de almacenes agrícolas y construcciones destinadas a la manipulación, confección y comercialización de productos agrícolas, de superficie construida superior a 150 m<sup>2</sup>, perteneciente a personas físicas o grupos o colectivos de agricultores, constituidos legal y reglamentariamente en alguna de las formas de asociacionismo agrario, cooperativa, S.A.T., A.P.A., etc... que reúnan grandes explotaciones agrícolas se seguirán las siguientes condiciones de edificación:

- a) Se acreditará documentalmente la personalidad física o jurídica de la entidad asociativa, y se representará en planos el número, localización y superficie de las parcelas en explotación vinculadas.
- b) La carga de la edificabilidad se inscribirá en el Registro de la Propiedad, grabando sobre cada una de las fincas afectadas.
- c) La superficie edificada máxima no sobrepasará el 3% de la superficie de las parcelas vinculadas y en cualquier caso deberá ordenarse al tipo y características de la explotación.

d) Considerando el previsible volumen de mercancía transportada y tratándose de vehículos lentos y pesados, se acompañará estudio de previsiones de tráfico y aparcamiento, resolviendo los enlaces con la red existente y las necesidades de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela.

e) Se acompañará así mismo justificación de las medidas adoptadas respecto del impacto visual, posición respecto de perspectivas del paisaje, carreteras, atenuación mediante barreras vegetales y masas arbóreas, etc...

f) La distancia mínima de la edificación a cualquier zona o polígono clasificado en las Normas de urbano, de uso global residencial, será de 500 m. Esto no será de aplicación en el caso de ampliación de actividades ya existentes. El edificio será exento, y con retranqueos a linderos igual o superior a 10 mts.

g) Estarán situados próximos a carreteras o caminos primarios asfaltados, de ancho y firme suficientes para el tráfico previsible, no pudiendo afectar a las vías más débiles.

#### IX.1.5.3. Actividades de producción de carne

Las actividades de producción de carne con carácter intensivo en granjas, se podrán autorizar de acuerdo con las condiciones siguientes:

1. La edificación deberá ser aislada, por lo que no podrá adosarse a ninguna construcción de uso distinto del de la actividad solicitada. La separación a linderos privados será como mínimo de 10 mts., y a caminos en función de la categoría de estos, pero nunca inferior a 10 mts. medidos desde la arista exterior del camino, opuesta al de la finca en que se sitúe la actividad.

2. En la situación de la instalación dentro de la finca, se tendrá en cuenta los vientos dominantes de forma que no existan viviendas a menos de 500 mts. en la dirección de estos vientos, ni a menos de 100 mts., en cualquier otra dirección.

Igual distancia habrá de mantenerse respecto de construcciones destinadas a cualquier centro de trabajo. La distancia mínima al límite de suelo urbano será de 500 mts. Esto último no será de aplicación en caso de ampliación de actividades ya existentes.

3. La actividad deberá disponer de depósitos estancos para el almacenamiento de los estiércoles y purines antes de su eliminación y de todas las medidas correctoras necesarias para evitar la propagación de olores.

4. Se cuidará especialmente el impacto ambiental, situando la construcción en lugares reservados y quedando cercada la parcela con una barrera vegetal, si fuese necesario.

5. La apertura de estas actividades estará sujeta a licencia tramitada conforme a lo previsto en el Ley de Protección Ambiental.

#### IX.1.6. REGIMEN ESPECIFICO DE LAS INSTALACIONES VINCULADAS AL ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

### IX.1.6.1. Usos permitidos

De acuerdo con la legislación vigente, se establecen los siguiente criterios y parámetros básicos:

1.- Se entienden como “Instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas”, las Áreas de Servicio a la carretera que, por definición, se localizan en terrenos de dominio público y tienen la consideración de elementos funcionales de la misma. En este sentido y de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo sería el Ayuntamiento el órgano competente para autorizar estas instalaciones.

2.- Las Estaciones de Servicio, cuando conllevan solamente estación de suministro de carburantes y una pequeña construcción para oficina, bar-restaurante, “mini-tienda” o talleres para grúa, así como aparcamientos, se considerarán “instalaciones vinculadas al servicio de las obras públicas” correspondiendo su autorización al Ayuntamiento correspondiente. A estos afectos se podría proponer una limitación de superficie construida del orden de 200 m<sup>2</sup>.

3.- Cuando las Estaciones de Servicio, además de las instalaciones de suministro de carburante incluyan otra serie de usos e instalaciones como cafetería, restaurante, hotel, talleres, servicios de urgencia, se debe de tramitar conforme a lo que la Ley del Suelo define como “instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social que haya que emplazar en el medio rural”, siendo el órgano competente para su autorización la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía. Para la tramitación de estos proyectos sería requisito indispensable seguir el procedimiento establecido en la Ley del Suelo.

Los expedientes que se tramiten por este procedimiento deben de contar con informe sectorial vinculante del órgano titular de la carretera. Las características de las instalaciones y de las parcelas sobre las que se ubiquen deberán de ser conformes con las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal y supramunicipal.

No se autorizarán este tipo de instalaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, salvo que en estos espacios haya un recorrido continuo de más de 30 km. sin Estación de Servicio alguna y ésta resulte imprescindible para el abastecimiento de combustible a los vehículos de la zona.

### IX.1.6.2. Condiciones de la edificación

Las instalaciones que se autoricen siguiente este procedimiento deberán de cumplir con los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima de actuación: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima construida: 20% de la superficie de parcela.
- Ocupación máxima por edificaciones e instalaciones: 50% de la parcela.
- Ocupación por aparcamientos: no menor del 25% de parcela.
- Ocupación por zonas verdes: mayor del 20% de la parcela.
- Altura de las edificaciones: 2 plantas/7 m. y 3 plantas/10 m. para uso hotelero.
- Altura de las instalaciones: 7 m.

Cuando las actuaciones previstas rebasen los parámetros urbanísticos establecidos ( especialmente el de parcela máxima y superficie máxima) o se prevean usos y actividades no recogidas en este documento o que se consideren impropios de una Estación de Servicio este procedimiento debe de considerarse

improcedente. En consecuencia deben de buscarse soluciones más adecuadas vía modificación puntual del planeamiento urbanístico municipal, para la creación de un sector terciario con las cesiones mínimas del anexo al R.P. y la redacción posterior del oportuno instrumento de planeamiento de desarrollo.

#### IX.1.7. REGIMEN ESPECIFICO DE LAS INSTALACIONES DE INTERES SOCIAL Y UTILIDAD PUBLICA

IX.1.7.1. Se considerarán instalaciones de interés social los equipamientos colectivos que deben ubicarse necesariamente en este tipo de suelos, en razón a su propia esencia, o por la mejor situación respecto de la población a la que sirven.

IX.1.7.2. Se considerarán de utilidad pública las instalaciones clasificadas en Ley de Protección Ambiental, incluidas en los siguientes supuestos, para todas las cuales será obligatorio el estudio de impacto indicado en el Artículo IX.1.4.

a) Especial peligrosidad, a pesar de las necesarias medidas correctoras, que aconsejen su aislamiento respecto de otras actividades, incluso industrias. Tal es el caso de productos inflamables, gases, explosivos, de especial toxicidad, etc. Se considerarán incluidos en este apartado el almacenamiento y

comercialización de fitofármacos de baja peligrosidad, nocivo-tóxicos y muy tóxicos. Estas actividades deberán situarse a una distancia superior a 500 mts. del límite de suelo urbano o urbanizable residencial.

Se admitirá en estas mismas instalaciones la comercialización de fertilizantes y otros productos utilizados en la actividad agrícola.

b) Especial vinculación a una actividad extractiva o minera que necesite almacenaje, clasificación o tratamiento a pie de cantera. Sin embargo, se deberán tener en cuenta para su autorización, las medidas correctoras para evitar la emisión de polvo en función de distancias a poblaciones y a masas de invernaderos, los vientos dominantes, etc.

c) Se autorizarán por este procedimiento instalaciones de concentración de residuos y vertidos agrícolas tales como plásticos, restos de cosecha, envases de productos fitosanitarios, etc., para su posterior tratamiento. Estas instalaciones serán lo más livianas posibles y disminuirán su impacto con barreras vegetales o naturales.

Asimismo las actividades de chatarrería, depósitos de vehículos, tratamiento de maderas para usos agrícolas y otras que necesiten grandes superficies de almacenaje al aire libre para su necesario funcionamiento, se considerarán incluidas en el apartado anterior.

En todos estos casos se buscarán ubicaciones que reúnan las características siguientes:

- Acceso directo desde carreteras de población y sin paso a través de grandes tramas e infraestructuras agrícolas (masas de invernaderos y canales de riego, principalmente), con objeto de no interferir tales infraestructuras productivas.

- Alejamiento visual respecto de las poblaciones, del litoral y de elementos singulares del paisaje.

Las distancias de la edificación a los linderos será igual o mayor a 10 m.

Las distancias al límite de suelo clasificado de urbano o urbanizable será de 500 m., para actividades que revistan especial peligrosidad y deban estar separadas del casco urbano, salvo que existan barreras naturales que impidan la prolongación del trazado urbano y de las infraestructuras. En el caso de actividades que no representen peligrosidad especial quedará a criterio del Ayuntamiento que justificará la distancia mínima en cada caso.

La carga de edificabilidad se anotará en el título de propiedad de la finca y se inscribirá en el Registro de la Propiedad, antes de la concesión de la Licencia de obras.

#### IX.1.7.3. Condiciones de edificación

No se determina para este tipo de construcciones, superficies de parcela mínima, ni condiciones de ocupación.

Se deberá justificar en la memoria del proyecto la necesidad de la superficie de la parcela vinculada en relación con la construcción, manteniendo su condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menor de 10 metros, estableciendo siempre la proporción suficiente de espacios libres de parcela.

IX.1.7.4. En el caso de instalaciones de utilidad pública promovidas directamente por las Administraciones o Instituciones Públicas, podrán admitirse edificaciones de alturas libres superiores a las espe-

cificadas en las Normas Generales de Edificación, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de la implantación y al uso solicitado.

#### IX.1.8. REGIMEN ESPECIFICO DE LAS VIVIENDAS. NUCLEO DE POBLACION EN FORMACION

Solo se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares en parcelas destinadas a explotaciones agrícolas de cultivos intensivos, y cumpliendo las condiciones para que no exista peligro de formación de núcleo de población, en base a lo establecido en este Artículo y en las condiciones de tipología y diseño generales.

##### IX.1.8.1. Condiciones de edificación

Las dimensiones de la parcela, para que permita la edificación de vivienda, deberá poder admitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor de 50 m.

Parcela mínima: 1,00 Ha. SNUC-1 Zona de Regadío (\*)

2,00 Ha. SNUC-2 Zona de Secano

Excepcionalmente se permitirá la construcción en parcelas de más de 5.000 m<sup>2</sup> siempre que se vinculen a la misma parcela de características similares situadas en la misma zona hasta completar la superficie total exigida. Esta carga de edificabilidad se anotará registralmente, grabando las fincas afectadas.

Superficie construida:

150 m<sup>2</sup> para vivienda (máximo)

150 m<sup>2</sup> para almacén (máximo)

Máxima superficie ocupada: 3% de la superficie de la parcela

#### IX.1.8.2. Definición del núcleo de población.

Se define como núcleo de población aquel constituido al menos por 10 edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas que forman calles, plazas u otros espacios urbanos.

De los criterios que establece la Ley del Suelo que reconoce núcleos "Urbanos" y "No Urbanos" (o rurales) definimos:

a) El núcleo de población "urbano" como una agrupación de edificios con uso predominante de residencial que está habitado por familias cuya actividad económica fundamental pertenece a los sectores de producción industrial y terciario, y cuentan con equipamientos públicos y privados para atender sus necesidades sociales.

A este grupo pertenecen los núcleos urbanos de Berja, Alcaudique y Balanegra.

b) El núcleo de población "rural" es aquel que no respondiendo a las características anteriores, está constituido por familias con actividad económica dependiente del sector primario. A este grupo pertenecen los núcleos rurales de Benezé, San Roque, Río Chico, Peñarrodada, Castala, Río Grande, Hirmes y Buenos Aires.

#### IX.1.8.3. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población.

Se consideran que se dan condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población, cuando en el lugar se dé alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que existan más de 4 edificaciones de vivienda unifamiliar contiguas o próximas situadas a distancia menor de 50 metros, una de otra.

b) Que la densidad existente sea igual o superior a 2 viviendas por hectárea.

c) Parcelación de terrenos con superficie resultante de parcela inferior a 5.000 metros cuadrados.

d) Cuando se hayan realizado movimientos de tierra o apertura de caminos o trazados viarios que permitan suponer la existencia de una parcelación urbanística ilegal.

e) Alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos.

f) Se considerará que un edificio de obra nueva destinado a vivienda unifamiliar supondría "riesgo de formación de núcleo de población" cuando se situara a menos de 200 metros del suelo urbano de un núcleo de población "urbano".

#### IX.1.9. INSTALACIONES AGRICOLAS

De acuerdo con los objetivos expresados en el Art. IX.1.2. y con el fin de favorecer el mejor uso agrícola de los terrenos, toda explotación productiva tendrá el deber de aprovechar al máximo los recursos naturales, y de reducir los impactos sobre el medio natural y las restantes explotaciones vecinas. Por ello, se deberán respetar las siguientes Normas:

- La construcción de invernaderos, balsas, almacenes y muros serán actos sujetos a licencia de obras.

- Se considera el invernadero como una instalación provisional a efectos de necesidad de licencia y como tal deberá respetar determinadas disposiciones sobre distancias, ocupación y forma. Su construcción constituye un derecho propio. La balsa, las instalaciones de agua para riego y energía, y el almacén individual se incluyen en el derecho anterior, siempre que la superficie construida sea inferior a 25,00 m<sup>2</sup>.

- Los invernaderos deberán disponer la cubierta, y poseer los elementos necesarios, para recoger el agua de lluvia y la propia de condensación. Dichas aguas serán almacenadas y utilizadas posteriormente para riego. Se recomienda por ello, situar la balsa por debajo de la cota de la instalación.

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

- Los restos de cosecha, plásticos, botes etc.. se depositarán en lugares que el Ayuntamiento señale expresamente, prohibiéndose la quema y el vertido libre. A falta de tal regulación, se almacenarán en el interior de cada parcela.

- Toda parcela dejará un espacio libre destinado a acceso, carga y descarga y demás manipulaciones agrícolas necesarias... quedando prohibido utilizar para ello los caminos. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico, determine mejores localizaciones.

- La ocupación máxima de invernaderos será del 95% de la parcela.

- Toda instalación agrícola ha de situarse como mínimo a 3 m. el eje del camino, quedando especificada las distancias según los casos en el Art. IX, 2.4.5.1 de estas N.N.S.S.

Aun así, el Ayuntamiento se reserva el derecho de exigir que se aumente la distancia anterior en función de las perspectivas futuras de la vía. No obstante, se estará a lo dispuesto por otros Organismos Públicos con competencia en materia de carreteras.

Los linderos serán accesibles para su limpieza y desinfección y permitirán la libre ventilación de los invernaderos colindantes. Para ello, los invernaderos se separarán 1 m. como mínimo de su linde lateral, salvo que medie acuerdo expreso de eliminarla por ambas partes, cosa que habrá de ir reflejada en la solicitud de licencia. En el caso de parcelas agrícolas limítrofes con suelo urbano o perteneciente a agrupaciones de viviendas rurales, los invernaderos habrán de separarse 10 m. como mínimo de la línea de separación de ambos tipos de suelo.

Cuando se construya vivienda, almacén o balsa habrá que dejar una distancia mínima a los linderos laterales de 10 m., salvo acuerdo entre las partes en cuyo caso podrá ser de 5 m. (eliminado por 2ª Modificación de NN.SS. Punto A)

*La separación a linderos privados colindantes será la siguiente:*

	<i>Con acuerdo entre partes</i>	<i>Sin acuerdo</i>
<i>Vivienda Unifamiliar</i>	<i>10,00 mts.</i>	<i>10,00 mts.</i>
<i>Almacén hasta 25,00 m<sup>2</sup></i>	<i>2,00 mts</i>	<i>5,00 mts.</i>
<i>Almacén con S&gt;25,00 m<sup>2</sup></i>	<i>10,00 mts</i>	<i>10,00 mts</i>

<i>Balsa Volumen &gt; 100 m3</i>	<i>10,00 mts</i>	<i>10,00 mts</i>
<i>Balsa Volumen &lt; 100 m3</i>	<i>2,00 mts.</i>	<i>5,00 mts."</i>

*Para acreditar el acuerdo entre las partes será preceptivo el aportar un documento firmado por los afectados. (2ª Modificación de NN.SS. Punto A)*

Las balsas que se construyan se harán con muros de una altura mínima de 2 m. sobre el nivel del suelo por su parte externa. De no ser así, se rodeará el perímetro de la balsa con una valla hasta completar la altura mencionada de 2 m. como mínimo.

- El Ayuntamiento podrá suscribir convenios con Colegios Profesionales, con objeto de facilitar a los agricultores, la obtención de la licencia de obras para la construcción de los almacenes vinculados a la explotación. Estos convenios, regularán las condiciones en las que los interesados puedan acceder a proyectos tipo, previamente redactados, que serán completados en cada caso, con la situación y localización en la finca, y el nombramiento de la Dirección Técnica de las Obras. Estos proyectos, contemplarán almacenes de superficie construida no superior a 60 m2.

- Tanto el almacén como los elementos de obra (caseta de bombeo), se encalarán o pintarán en color blanco u ocre.

- No se establece superficie mínima de parcela para la ejecución de invernaderos; ni para balsas y almacenes vinculados menores de 25 m2. Para almacenes y balsas de mayor superficie se regirán por lo dispuesto en los artículos IX.2.1.3 y IX.2.2.3 para fijar sus condiciones de edificación. *(eliminado por 2ª Modificación de NN.SS. Punto A)*

- No se establece superficie mínima de la parcela para la ejecución de invernaderos; ni para balsas y almacenes vinculados menores de 25 m2. Para almacenes y balsas de mayor superficie se regirán por lo dispuesto en el artículo IX.1.5. para fijar sus condiciones de edificación. *(2ª Modificación de NN.SS. Punto A)*

- Se establece un periodo transitorio de 2 años, a contar desde la aprobación definitiva de las presentes N.N.S.S. para adaptar las actuales instalaciones agrícolas a las mismas.

#### IX.1.10. REGIMEN DE LAS INFRAESTRUCTURAS RELACIONADAS CON PARCELACIONES AGRICOLAS

Las infraestructuras (apertura de caminos, agua para riego, conducciones eléctricas, etc...) que se instalen en el suelo no urbanizable común deberán reunir los siguientes requisitos para que puedan ser autorizadas:

- La parcela resultante mínima será de 0,5 Ha en cultivos forzados bajo plástico, salvo que un proyecto de explotación agrícola determine rendimientos superiores a los habituales en invernaderos actuales.
- Deberá presentarse Proyecto de Técnico competente, visado por Colegio Profesional, en el que se demuestre la idoneidad de la explotación agrícola en virtud de la naturaleza del suelo, situación, etc...

El proyecto constará de memoria explicativa de la parcelación, infraestructura a realizar, Planos y Presupuesto de las obras a realizar.

c) Informe técnico del caudal y aptitud de la calidad del agua, en función de su destino, firmado por Técnico competente.

El Ayuntamiento podrá solicitar informe previo de la Consejería de Agricultura o Administración competente.

## IX.2. CONDICIONES PARTICULARES S.N.U.

### IX.2.1. NORMATIVA SNUC-1. ZONAS DE REGADIO.

#### IX.2.1.1. Definición

Tendrán la consideración de regadío aquellas parcelas que son expresamente reconocidas como tales en aplicación de la legislación agraria y figuran dentro de los límites de las zonas así delimitadas en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias. La "Vega de Berja" que rodea el núcleo urbano principal es uno de los espacios protegidos por el P.E. del Medio Físico.

#### IX. 2.1.2. Usos permitidos

- a) Las construcciones y explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca.
- b) Las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de obras públicas.
- c) Los de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que no exista "riesgo de formación de núcleo de población" con arreglo a lo establecido en estas Normas y según el procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### IX.2.1.3. Condiciones de edificación

- a- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- b- Ocupación máxima: 3% de la superficie de la parcela.  
La superficie máxima de la vivienda será de 150 m<sup>2</sup>.
- c- Altura máxima: 2 plantas o 7,50 metros.  
Excepcionalmente podrá superarse esta altura, cuando el uso y característica de la edificación así lo justifique.
- d- Separación mínima a linderos: 10 metros.

### IX.2.2. NORMATIVA SNU-2. ZONAS DE SECANO

#### IX.2.2.1. Definición

A efectos de la aplicación de esta normativa se consideran de secano aquellos terrenos así denominados en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

#### IX.2.2.2. Usos permitidos

Los mismos autorizados en la Normativa SNU-1 de Regadío.

#### IX.2.2.3. Condiciones de edificación

a- Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.

b- Ocupación máxima: 3% de la superficie de la parcela.

La superficie máxima de la vivienda será de 150 m<sup>2</sup>.

c- Altura máxima: 2 plantas o 7,50 metros.

Excepcionalmente podrá superarse esta altura, cuando el uso y característica de la edificación así lo justifique.

d- Separación mínima a linderos: 10 metros.

### IX.2.3. NORMATIVA SNUC-3. SISTEMAS GENERALES

#### IX.2.3.1. Condiciones Generales

Se trata de las áreas en que deben ubicarse equipos o sistemas generales del Municipio con fines de utilidad pública o interés social, a instalarse en zonas así señaladas en los planos de ordenación o en aquellas que a tal fin se delimiten.

#### IX.2.3.2. Usos permitidos

Verde y deportivo, campamentos de turismo y albergues juveniles, piscifactorías, asistenciales y sociales, sanitarios, vivienda vinculada a la instalación industrial compatible de utilidad pública y en general los usos de Equipamiento y Espacios Libres definidos en el Título V.

#### IX.2.3.3. Ordenación

Exclusivamente edificación aislada con ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores como fachadas.

#### IX.2.3.4. Condiciones de edificación

a) Parcela edificable: no se limitan dimensiones mínimas.

b) Ocupación máxima: no se limita.

c) Altura máxima edificación: 2 plantas o 7,50 metros.

Excepcionalmente podrá superarse esta altura cuando el uso y características de la edificación así lo justifique.

d) Separación a linderos de 10,00 metros.

#### IX.2.3.5. Tramitación

Los expedientes sujetos a esta normativa serán aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo sin perjuicio de otras autorizaciones exigidas por la legislación específica a que afecte la actividad.

El proyecto o anteproyecto deberá analizar las características de la instalación y su posible impacto en el medio natural, tratamiento de los espacios libres y servicios comunes. Deberá garantizarse la dotación e idoneidad de los servicios e infraestructura, así como los de eliminación de residuos.

#### IX.2.4. NORMATIVA SNU-ZEP. ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION

##### IX.2.4.1. SNU-ZEP.1. Zonas de Especial Protección por su Interés Paisajístico y Ecológico.

###### IX.2.4.1.1. Definición

Requieren protección especial las zonas de valor ecológico, forestal y paisajístico. Se incluyen en esta zona la Sierra de Gádor y del Parque Forestal de Castala y la Cuenca del Rio Grande.

Están señaladas en los planos de Estructura General del Territorio y Clasificación del Suelo (Planos 0.1.1. y 0.1.2. de estas Normas Subsidiarias.

###### IX.2.4.1.2. Tipos de espacios

Los tipos de espacios sujetos a esta normativa son:

- (a) Parajes Sobresalientes.
- (b) Complejos Serranos de Interés Ambiental.
- (c) Espacios Forestales de Interés Recreativo.
- (d) Paisajes Agrarios Singulares.

###### IX.2.4.1.3 Paisajes Sobresalientes.

1. Se entiende por tales aquellos espacios que se caracterizan por su reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyadas en rasgos geomorfológicos notables. Suelen presentar asimismo importantes valores faunísticos y/o botánicos. En general son unidades de reducida extensión y relativa uniformidad.

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.

- c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejos a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
- d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
- e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- f) Cualquier tipo de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- g) Las actividades turístico-recreativas excepto las que mas adelante se señalan.
- h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.
- i) Las construcciones y edificios públicos singulares.
- j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.
- k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
- l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas.
- b) Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
- c) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.
- d) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.
- e) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios.

#### IX.2.4.1.4. Complejos Serranos de Interés Ambiental

1. Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres 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 y helipuertos.
- d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.
- f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles.

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 de ganado 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, recreativas y los parques rurales.
- f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores 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 restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de Instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

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 encontrara en espacios protegidos.
- El promotor no demostrara 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. 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.

#### IX.2.4.1.5. Espacios Forestales de Interés Recreativo.

1. Se han calificado como tales a aquellos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo. Suelen presentar una utilización pública tradicional, y comportar interesantes valores paisajísticos y ambientales.

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.
- c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.

- d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.
- g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
- h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
- i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los más arriba señalados.
- b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales.
- c) Los campamentos de turismo, albergues de carácter social o instalaciones deportivas aisladas.
- d) Las instalaciones de restauración.
- e) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes previo Estudio de Impacto Ambiental.
- f) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería en las mismas condiciones establecidas en el punto anterior.
- g) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionales autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas. En cualquier caso será preceptible la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

#### IX.2.4.1.6. Paisajes Agrarios Singulares.

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 de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anchas.
- 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 aterrazamientos, 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 educativas 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.
- f) Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

#### IX.2.4.1.7. Usos existentes

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas quedan reconocidos, por lo que no les será de aplicación lo previsto en el Artículo 137 del T.R. de la Ley del Suelo.

#### IX.2.4.1.8. Tramitación

Las actuaciones sujetas a licencia, deberán ser previamente aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, según el procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de los informes previos que deban emitir otros organismos de la administración en función de su competencia o conveniencia.

#### IX.2.4.1.9. Parque Forestal de Castala

El "Parque Forestal de Castala" ubicado en la zona, es uno de los espacios protegidos por el P.E. del Medio Físico.

Todas las actuaciones en su ámbito cumplirán, además, las condiciones establecidas en el "Plan Especial de Protección del Medio Físico".

#### IX.2.4.1.10. Sierra de Gádor

Es otro de los espacios protegidos por el P.E. del Medio Físico. El suroeste de la Sierra de Gádor es territorio del T.M. de Berja. Tiene interés botánico, hidrológico, paisajístico y turístico.

Todas las actuaciones en su ámbito cumplirán, además, las condiciones establecidas en el "Plan Especial de Protección del Medio Físico".

### IX.2.4.2. SNU-ZEP.2 Zonas de Especial Protección por su Interés Arqueológico

#### IX.2.4.2.1. Definición de área de interés arqueológico.

Son las áreas incluidas en el Inventario del Patrimonio Arqueológico de la provincia de Almería del año 1.987 de la Consejería de Cultura, Dirección General de Bienes Culturales y las señaladas en los planos de ordenación de estas Normas Subsidiarias.

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 áreas en las que se realicen nuevos hallazgos.

#### IX.2.4.2.2. Definición de tipologías de áreas de interés arqueológico.

##### a) TIPOLOGIA 1. PROTECCION INTEGRAL 1.

Incluye todas aquellas áreas que hayan sido declaradas "Bien de Interés Cultural", o se haya incoado expediente de declaración de acuerdo con la Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español o bien que haya sido inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de acuerdo con lo que establece la Ley 1/1.991 de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

##### b) TIPOLOGIA 2. PROTECCION INTEGRAL 2.

Aquellas áreas, ya delimitadas, en las que existen restos arqueológicos de interés y que por razones del estado de conservación de estos, o bien porque necesitan un estudio más pormenorizado, no ha sido incoado expediente de B.I.C.

##### c) TIPOLOGIA 3. PROTECCION CAUTELAR.

Yacimiento con presencia de materiales arqueológicos en superficie que hace prever la existencia de restos.

#### IX.2.4.2.3. 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 esta la que determine los criterios para la redacción del Plan Especial correspondiente, o cualquier otro instrumento de planeamiento, a los efectos previstos en el artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Cualquier actuación urbanística o movimiento de tierras 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 áreas será preceptivo el informe favorable de la Consejería de Cultura.

##### c) EN AREAS DE TIPOLOGIA 3.

Cuando se actúa 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.

#### IX.2.4.2.4 Ordenación

En todo caso será de aplicación a estos terrenos, con carácter básico, lo dispuesto en los artículos de estas N.N.S.S. para la calificación de suelo no urbanizable más próxima.

#### IX.2.4.2.5. Clasificación de los yacimientos arqueológicos del término municipal.

El Inventario del Patrimonio Arqueológico de la Provincia de Almería de 1.987 recoge los siguientes yacimientos, con su correspondiente tipología de protección.

Nº YACIMIENTO	HOJA Nº
01 Rambla de Benejé. Tipología 3	1057
02 Cortijo del Castillo. Tipología 3	1057
03 Cerrillo de Rio Chicho. Tipología 3	1057
04 Aljibe árabe de Hilas. Tipología 3	1043
05 Pisnela. Tipología 3	1043
06 Castala. Tipología 3	1043
07 Cerro de Benejé. Tipología 2	1043
08 Cerro de Chirán. Tipología 3	1043
09 Cueva del Boquerón. Tipología 3	1043
10 Pago de Chichas. Tipología 3	1043
11 Villavieja. Tipología 1	1043
12 Baños de Benejé. Tipología 1	1043
13 El Pingacho. Tipología 2	1043
14 Cañada de Morgano. Tipología 2	1043
15 Cuesta de los pescadores. Tipología 2	1057
16 Necrópolis del Cortijo Pintado. Tipología 3	1043
17 Aljibe del Campillo. Tipología 1	1043
18 Aljibe del Camino de San Roque. Tipología 1	1043
19 Aljibe del empalme de Fuentes de Marbella o de las Yeseras. Tipología 1	1043
20 Aljibe del Cortijo del Llano. Tipología 3	1057
21 Aljibe del Boquerón. Tipología 1	1043
22 La Tomillera. Tipología 3	1043
23 Rambla de El Cid. Tipología 2	1043
24 Cueva de la Cima. Tipología 2	1043
25 Hilas. Necrópolis. Tipología 3	1043
26 Poblado de Hilas. Tipología 3	1043

De acuerdo con los datos de la Delegación de Cultura habría que añadir los siguientes yacimientos:

27. Hoya de Cuenca. Tipología 3.
28. Nejite. Tipología 2.
29. Cánovas I, II. Tipología 2.
30. Buenavista. Tipología 2.
31. La Jarela. Tipología 3.
32. Cortijo Cuesta Pescadores. Tipología 2.
33. Rigualte. Tipología 2.
34. Cerro de la Matanza. Tipología 3.

#### IX.2.4.3. SNU-ZEP.3 Cauces

##### IX.2.4.3.1. Definición

Será de aplicación esta normativa en las áreas afectadas por los cauces de ríos o ramblas, con la extensión que a continuación se define hasta tanto se delimite la línea que alcancen las avenidas de 500 años de periodo de recurrencia.

##### IX.2.4.3.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación esta normativa en las siguientes zonas:

- a) Núcleo de Balanegra: Zona situada hasta 100 metros de la línea de deslinde de los terrenos de dominio público de la rambla de Saltadero (resolución de la Dirección General de Obras Hidráulicas de fecha 31/12/68).
- b) Núcleo de Berja-Alcaudique: Zona situada hasta 100 metros del cauce de la rambla de Alcaudique.
- c) Pantano de Beninar: Zona situada hasta 500 m. de la línea de máxima de ocupación del pantano.

##### IX.2.4.3.3. Condiciones de edificación

- a) Deberá presentarse la autorización de la Comisaria de Aguas para obtener la licencia de obras, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2508/1.975 de 18 de Septiembre, sobre previsión de daños por avenidas, art 3º.
- b) Las condiciones de edificación serán las propias de la Ordenanza aplicable en la zona señalada en los planos de Ordenación de estas Normas.

#### IX.2.4.4. SNU-ZEP.4 Costas

##### IX.2.4.4.1. DEFINICION

Se trata de las áreas definidas por la vigente Ley de costas como dominio público marítimo-terrestre (Ley 28 de Julio de 1.988) que requieren protección especial.

#### IX.2.4.4.2. Usos autorizados

Excepcionalmente podrán autorizarse y con carácter temporal, los usos relacionados con el uso público de las playas, tales como casetas, quioscos, bares de playa y similares.

La realización de cualquier de los actos sujetos a licencia urbanística deberá obtener la autorización previa del organismo competente: Jefatura Provincial de Costas en las zonas marítima-terrestres.

#### IX.2.4.4.3. Condiciones de edificación

- Parcela mínima: no se limita.
- Superficie construida máxima: 100 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima edificación: 1 planta o 3 metros.

Excepcionalmente podrá superarse esta altura cuando el uso y características de la edificación así lo justifique.

- Separación mínima entre edificios: 200 metros.

#### IX.2.4.5. SNU-ZEP.5 Protección de Carreteras Municipales, caminos y vías pecuarias

En los planos de ordenación se incluye una jerarquización de carreteras y caminos clasificados por su importancia de mayor a menor en:

- Autovía Adra-Almería.
- Carretera Nacional 340.
- Carreteras Autonómicas.
- Carreteras Provinciales.
- Carreteras Municipales.
- Caminos Rurales de primer orden.
- Caminos Rurales de segundo orden.

La normativa de aplicación para la protección de estas vías es la contenida en la Ley 25/1.988 de 29 de Julio, completado para las Carreteras Municipales y Rurales por lo siguiente:

#### IX.2.4.5.1. Distancias mínimas

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas a eje de calzada:

	1	2	3	4
	CARRETERAS MUNICIPALES	CAMINOS RURALES DE 1ER ORDEN	CAMINOS RURALES DE 2º ORDEN	CAMINOS RURALES NO CLASIFICADOS
A. EDIFICIOS Y CONSTR. E INST. PERMANENTES.....	10	6	5	4
B. INT. PROVISIONALES, INVERNADEROS Y VALLAS.....	5	4	3	3

Los caminos de 1er orden son los grafiados en los planos de ordenación. Los restantes serán todos de 2º orden o no clasificados. En caso de apertura de nuevos caminos el Ayuntamiento determinará el orden correspondiente.

#### IX.2.4.5.2. Construcción

Para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación del trazado de carreteras existentes, será necesario únicamente el proyecto de construcción.

Para la construcción de nuevas carreteras, será necesaria la redacción de un Plan Especial que justifique su necesidad y contenga un estudio del impacto ambiental, así como del papel de la nueva vía en el territorio, analizando las posibles actividades y usos generados y segregados.

En los espacios naturales no se abrirán nuevas carreteras, admitiéndose únicamente las obras de mejora del firme de tierra, u otro tratamiento "blando" del trazado de aquellas vías actuales necesarias, y los accesos al litoral que el planeamiento señale. Cualquier otra modificación será objeto de Plan Especial.

#### IX.2.4.5.3. Regulación de caminos no clasificados

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

- 1.- Distancias mínimas: Para edificios y construcciones e instalaciones permanentes será de 4 mts. al eje del camino, para el resto de las instalaciones 3 mts.
- 2.- Construcción: La apertura de caminos estará sujeta a licencia municipal.

Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

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

#### IX.2.4.5.4. Variante de Berja

El trazado previsto para la variante de Berja (trama occidental) tendrá la consideración de propuesta no vinculante, a los efectos previsto en el Artículo 8 de la Ley de Carreteras. En las travesías se estará a lo dispuesto en la referida Ley a los efectos de concesión de licencias de obras.

#### IX.2.4.5.5. Vías Pecuarias

Las vías pecuarias a proteger son las incluidas en el proyecto de clasificación de vías pecuarias del Municipio de Berja, aprobado por Orden Ministerial del 19 de Noviembre de 1.969.

La Normativa básica aplicable a estas vías pecuarias será la establecida en la ley 3/1.995, de 23 de Marzo (B.O.E. Nº 71 de 24 de Marzo de 1.995).

Anchos de las vías según proyecto:

Cordel----- 37-38 m.  
 Vereda----- 20-21 m.  
 Colada----- 10 m.

Anchos de la cañada según Ley 3/1.995:

Cañada----- hasta 75 m. de ancho.  
 Cordel----- hasta 37,5 m. de ancho  
 Vereda----- hasta 20 m. de ancho

La descripción de las vías pecuarias queda como sigue:

A) Vías Pecuarias necesarias:

1.- Cordel del Paso de Sierra Nevada.- Anchura legal variable, señalándose en la descripción que sigue la que corresponde a cada tramo: Longitud aproximada dentro de este término: 17 kilómetros (incluidos todos los ramales). Dirección SE. a ANO.

Entra procedente de Dalías por el Cerro de Juan Diaz, sigue por el Boquerón, Cruza la carretera de Berja al Ejido y la Rambla del Boquerón, tomando como eje el Camino Viejo de Almería para entre el Llano de las Requanes y las Asperillas, entrando en el núcleo urbano de Alcaudique por los Llanos del Calvario. La anchura legal de este tramo es de 25 varas, equivalente a 20,89 metros.

En los llanos del Calvario sale un ramal de anchura variable entre 10 y 30 metros hasta el Corral de la Granadina. Este ramal figura en los planos de Catastro de Rústica vigentes.

Atraviesa el núcleo urbano de Alcaudique con la anchura de la calle por la que discurre, saliendo una desviación por la Cuesta de la Fuente hasta el Abrevadero de dicha fuente, con un Desesmadero situado al Sur de la Carretera del Ejido y que tienen 80 metros de N. a S. por 40 metros de E. a O., siendo sus linderos al Norte la Carretera y al E. el Camino del Macabe o Colada de Balanegra.

Sigue el Cordel por la Calle Cerro Montivel con la anchura de la misma, al final de la cual se divide en dos ramales, ambos con la anchura de las calles por las que discurren en las zonas urbanas y 10 metros en el resto: el primero discurre por el Cerro Montivel, cruza la Rambla de Hipólito por junto a las ruinas de la fábrica, continua por el Camino de la Erilla o Cuesta del Palo, Los Cerrillos, Calles de la Tosquillas y Chiscarra, a salir a la carretera de Castala, el segundo ramal baja a la Rambla de Hipólito por el Molino de Montivel, sube por la rambla unos 150 metros, sigue por la Calerilla, Camino de los Callejones y Calle del Marqués, La Placeta, Calle Barrio Seco y Carretera de Castala donde se le une el ramal primero.

Sigue el Cordel por dicha carretera con la anchura de 10 metros a pasar por el Cortijo de Juan Pérez y cruzar la Rambla Julvina.

A partir de este cruce, donde se le une la Vereda de Hilar, toma anchura de 45 varas, equivalentes a 37,61 metros, discurrendo con la Carretera de Castala unos 100 metros, y luego con el Camino del Vellical otro tanto, para dejarlo después a la derecha y seguir por el Vellical hasta la Cueva de Juan Sánchez, donde sale la vereda del Cid.

Continúa la vía pecuaria, con 37,61 metros para todo el resto de su recorrido por el Boquerón, Llano de la Noria, Cortijo de la Noria (que queda a la derecha) y donde se le une el Cordel de Hueneja, Venta Llana (donde cruza la carretera de Adra a Guadix), Camino de las Almagreras a la Rambla del Cid, por la que sube hasta la unión con el Barranco de la Cañada de Romero, continuando después por la Loma del Monco y los Morrones, por donde sale al término de Darrical en dirección al pueblo de Lucainena.

Un ramal, también de 45 varas, sigue por la Rambla del Cid arriba hasta salir al término de Alcolea por el Barranco de los Caballos.

2.- CORDEL DEL SABINAR.- Anchura legal: 45 varas (67,61 m.) Longitud aproximada: 2.700 metros. Dirección S. a N.

Comienza en el abrevadero-Descansadero de 37,61 metros de radio de la balsa del Sabinar, en la linde de Dalias, sigue por la loma de García y sale al término de Fondón por los Boliches. Esta vía pecuaria se amojonó al procederse a la repoblación forestal de la zona.

3.- CORDEL DE RETUMBRA.- Anchura legal: 45 varas (37,61 m..) Longitud aproximada: 5.200 metros. Dirección E. a O.

Comienza en el Abrevadero-Descansadero de la Balsa del Sabinar, sigue por la Cañada de los Ortega, Pecho de los Yegüeres y Corraliza de los Gonzáles, Hoyo de Gómez, Albergue de Repoblación, Rutmba, Cuevas o Llandas de Juan Pérez, y Galería de Morales, donde se une a la Vereda de Hilar. Esta vía pecuaria se encuentra amojonada igual que la anterior.

4.- CORDEL DE LA SIERRA.- Anchura legal: 45 varas (37,61m.) Longitud aproximada dentro de este término: 300 metros. Dirección: E. a O.

Procedente de Dalías entra por el Cabezo del Barranco del Perro, saliendo al término de Fondón para pasar por encima de los Boliches. Se encuentra amojonada igual que las dos anteriores vías pecuarias.

5.- CORDEL DE HUENEJA.- Anchura legal: 45 metros (37,61 m.) Longitud aproximada: 6.500 metros. Dirección: N.E. a S.O.

Procedente de Laujar entra por la Loma del Reventón, a unos 200 metros a Poniente del Aljibe del Fraile, estando amojonado su trayecto hasta el Viso de Chirán, aunque en la actualidad parte de este trama está cortado en muchos puntos por la Carretera de las Minas, por la que circula en consecuencia el ganado.

Desde el Viso del Chirán continúa entre las propiedades de Julio Acosta Gallardo por la izquierda y Nicolás Salmerón Villalobos y Carmen Pérez Ibarra por la Derecha. Cruza el camino Vellical por la izquierda, atravesando las propiedades de Herederos de Mariano Ibarra. Llega al camino de Chichas al Vellical dejando a la derecha el Cortijo de Navarrete, cruza dicho Camino, deja a la izquierda el Cortijo de D. Mariano y se une al Cordel del Paso de Sierra Nevada entre el Cortijo de la Noria y la Carretera de Adra a Guadix.

6.- CORDEL DE ADRA A SIERRA NEVADA.- Anchura legal: 45 varas: (37,61 m.). Longitud aproximada dentro de este término: 3.500 m. Dirección S.E. a N.O.

Entra de Adra por las Piedras del Molino, deja a la izquierda el Cortijo de Fernández Maldonado (El Madroño) y a la derecha el de Isidro Lozano Rodríguez (El Portugués), llega al Abrevadero de la Fuente del Madroño, que tiene un Descansadero de 37,61 metros de radio con centro en la fuente, y sale al término de Adra hacia la Venta de Peragalos.

Poco antes de Cerro Milán toca la linde de ambos términos en un tramo muy corto, volviendo a internarse en Adra para salir definitivamente a término de Berja en Las Pendecia. Sigue por la loma del Hueso y Umbría de Berja, saliendo al término de Tusón por Cerro Gil.

7.- VEREDA DEL CID.- Anchura legal: 25 metros, excepto en el tramo en que discurre por la Rambla del Cid donde tiene la anchura de esta. Longitud aproximada: 9.000 metros. Dirección: E. a O.

Comienza en el Cordel del Paso de Sierra Nevada en La Cueva de Juan Sánchez, sigue por un collado y tierras de Lorenzo Gallardo del Llano o Rincón del Cerezo, hasta cruzar la Carretera de Adra a Guadix unos 150 metros al Norte de la Venta del Cid.

Baja, con el Camino del Tejar en su interior, hasta el Abrevadero del Cid en la Rambla del mismo nombre. Desde aquí sale un ramal Rambla arriba a unirse al Cordel nº1, mientras la Vereda sigue un tramo rambla abajo hasta la Cerca, donde deja el cauce para seguir por Joya Roa, el Chorreón y los Cantaores, donde se une al camino de Hirmes, por el que continúa llevándolo como eje hasta llegar a la línea divisoria de Benínar en el Cerro de Piedra Lisa.

En Joya Roa sale un ramal de 25 metros que, por Masin, va a desembocar a la Rambla del Cid. Dicha Rambla, desde la Cerca hasta esta desembocadura es vía pecuaria con la anchura del cauce.

8.- VEREDA DE VILLALOBOS.- Anchura: 25 varas( 20,89 m.). Longitud aproximada: 3.000 metros. Dirección: S.E. a N.O.

Comienza en el Cordel nº1 en la Rambla del Cid frente a Venta Llana, sube entre el Rincón de Villalobos y Almagreras al Corral en ruinas y nacimiento de la Cañada de Romero, donde se une a la Vereda de Beninar (nº9).

9.- VEREDA DE BENINAR.- Anchura: 25 varas (20,89 m.). Longitud aproximada: 12.000 metros. Dirección S. a N.

Comienza en el Abrevadero de las Fuentes de Marbella, sube por la Loma del Pinabillo, pasa entre las Catalinas y Peñón Redondo, sigue por Tajos del Mediodía, Umbría de Malagana y Morrón de la Hoya de la Cuenca, por donde entra en término de Benínar.

De la Umbría de Malagana sale un ramal con 25 varas que cruza la Carretera de Turón a Berja a unos 300 metros a Poniente de la Casilla de Peones Camineros, cruza el Camino de Cintas unos 200 metros a Levante del Cortijo de Manuel Díaz, sigue por Cuesta de Beninar y Tajo de la Ventana y tomando después como eje la divisoria de Adra con Benínar, Darrical y Alcolea, sigue por la Cañada del Manzano, Fuente o Minilla del Loco, Loma de Torrijos, Fuente del Pobre, Cerro de Piedra Lisa, Taño de Cantamaros, Cerro de la Fuente, Nacimiento de la Cañada de Romero, Los Morrones y Barranco de los Caballos, donde se une al Cordel nº1.

10.- VEREDA DE ALMERIA.- Anchura legal: 25 varas (20,89 m.). Longitud aproximada dentro de este término: 9.000 metros. Dirección E. a O.

Procedente de Dalías entra en término de Berja por la Cuesta de los Alacranes, al Sur de la carretera de Málaga a Almería, bajando a la Rambla de Balanegra por el mismo sitio en que la cruza la carretera de Balanegra a Balerma.

Sube por dicha Rambla, que es linde de los términos, hasta llegar al camino de las Alberquillas o de Balerma a Berja, el cual toma como eje un corto tramo para luego separarse de él y continuar por encima de los Alcores y del Canal de San Fernando. Sigue por el Llano de las Torres, Hoyo de Vera (cuyo cortijo deja a la derecha), Corrales del Pardo Viejo y El Pardo, cruzando después la Rambla de la Estanquera y penetrando en término de Adra.

Después de atravesar dicho término, toma como eje la divisoria de Berja y Adra en Buenavista, y con dirección a poniente pasa por el Cortijo del Santo, Calar de la Curibella y Piedras del Molino, donde se une al Cordel de Adra a Sierra Nevada.

11.- VEREDA DE YLAR.- Tramo 2º: Anchura legal: 25 varas (20,89 m.). Longitud aproximada: 3.800 metros. Dirección: E. a O.

Como continuación del tramo 1º, que se considera excesivo y como tal se describe con el nº 17, empieza este tramo en la Cueva de la Zorra, continuando luego por el Pecho del Agua hasta llegar a la Galería de Morales, donde se une al Cordel nº 3. Sigue la Vereda por la llamada Altera, Secano del Pimentón y Ramacostales y entre los Peñones de la Rata y de Castala llega a la Rambla Julvina, bajando por ella hasta unirse al Cordel nº1 en el baden de la Carretera de Castala.

12.- COLADA DE VILLAVIEJA.- Anchura legal: variable. Longitud aproximada: 4.000 metros.

Sale de la población con anchura de 20 metros entre Cerro Plomo y Villavieja, hasta unirse al Camino Viejo de Benejé. Toma aquí como eje dicho Camino, con dirección Sur y con anchura legal de 6 metros o de las calles por las que discurre llega hasta la Rambla de Benejé después de pasar por Baños y la Calle Real de Benejé.

Sube después por dicha Rambla con la anchura de la misma hasta unirse al Cordel nº1 en el Molino de Montivel.

13.- COLADA DE BALANEGRA.- Anchura de 3 a 6 metros en el tramo comprendido entre el Descansadero de Alcaudique y la Rambla del Boquerón y 10 metros desde dicha Rambla hasta su final en Los Alcores. Longitud aproximada: 13 kilómetros. Dirección: N. a S.

Comienza en el Descansadero de la Fuente de Alcaudique, donde toma como eje el Camino llamado del Macabe o de las Alberquillas, pasa por los Correales y cruza la Rambla del Boquerón de Berja. Sigue después entre Ramal Alta, Cascabel, Las Palomas, Cuesta de la Pepa, La Horcada, Voladero, Cañada del Contador, Barranco de Moya, Llano de Robles, Aljibe de la Cuesta, Corrales del Roble, Hoya de Cabrera, Rincón de Coca, Infante, Llanos del Aljibe, Pandera de Robles y Cueva del Matute, atravesando finalmente las Alberquillas para unirse a la Vereda de Almería por encima de los Alcores.

14.- COLADA DE ADRA A BENEJÍ.- Anchura legal: 10 metros desde su entrada en este término hasta la Rambla del Boquerón o de Viñas, y 8 metros desde dicha rambla hasta la de Benejí. Longitud aproximada: 7 kilómetros. Dirección: S. a N.

Entra de Adra, procedente de los Cuatro Corrales, por la Estanquera, y lleva como eje en todo su trayecto el Camino de Adra a Benejí o Camino de Cuesta Empedrada. Pasa entre la Estanquera y el Peñón, sigue por las Quintillas Altas, llamadas El Campillo y la Rijana. Cruza después la Rambla del Boquerón, y por la Alcantarilla cruza la Carretera de Adra a Guadix y cae por la Rambla de Benejí, donde se une con la Colada de Villavieja (nº12).

15.- COLADA DE POTRILES.- Anchura legal: 10 metros. Longitud aproximada: 1.800 metros. Dirección: E. a O.

Sube por el Rio Adra por dentro de aquel término hasta alcanzar la línea divisoria con Berja, sitio en que abandona el cauce del Rio para tomar dirección a poniente llevando como eje dicha línea jurisdiccional. Deja a la derecha Bacilla Colorada y Potriles, y se une en Buenavista a la Vereda de Almería.

16.- COLADA DE GALERIA DE MORALES.- Anchura legal: 6 metros. Longitud aproximada: 2.200 metros. Dirección: N.E a S.O.

Comienza en la Galería de Morales donde enlaza con la Vereda de Hilar y el cordel de Retumba; sigue por el Pecho de los Arrastradores, llamada de la Ermita y Ermita de la Virgen de Gádor, donde toma como eje el Camino de la Ermita hasta entrar en los Cerrillos, donde se une al Cordel del Paso de Sierra Nevada.

B) Vías Pecuarías excesivas:

17.- VEREDA DE YLAR.- Tramo 1º.- Anchura legal: 25 varas (20,89 m.) proponiéndose su reducción a Colada de 12 metros. Longitud aproximada: 1.200 metros. Dirección: S.E. a N.O.

Procedente de Dalías entra en Berja llevando como eje el Camino de los Cortijos de Hilar o Hilas, pasa junto a la Alberca de los mismos, cruza la Rambla de Hilas, deja a la izquierda la Fuente de Hilar o Hilas y El Trance, y llega a la Cueva de la Zorra, donde termina este tramo y empieza el 2º (nº11)

### IX.3. NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE

#### IX.3.1. Determinaciones generales

La autorización de cualquier actividad, aunque sea provisional, no contemplada expresamente en estas Normas, pero que pudiera afectar a la flora, fauna, paisaje, litoral y demás elementos naturales, será decidida por el Ayuntamiento con subordinación a los objetivos en Suelo No Urbanizable, contemplados en el Art. IX.1.2. Se regulan a continuación las actividades que puedan incidir de manera más perniciosa en el medio ambiente.

### IX.3.2. Extracción de recursos minerales y tierras

IX.3.2.1. La apertura de un yacimiento minero precisará un estudio previo sobre el Impacto Medio-Ambiental, realizado por técnico competente, en el que se contemple tanto la extracción e instalaciones, como su viabilidad y posibles alternativas, además de un informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España.

IX.3.2.2. Las extracciones de tierras podrán ejercerse en las zonas indicadas como aptas para su autorización y será preciso la presentación de un proyecto, redactado por técnico competente, en el que se definan las condiciones de la extracción, que responderán a los siguientes criterios:

- a) Deberá justificarse, mediante el correspondiente estudio de estabilidad, el talud admisible.
- b) No se admitirán taludes de altura superior a 3 mts.
- c) Cuando la cantera a explotar presente un frente de altura superior a 3 mts, deberá interrumpirse el talud con una bancada horizontal de 3 mts. de ancho.

Arista exterior Coronación del talud  
de camino o lindero privado  
servidumbre

n= A justificar mediante el correspondiente estudio de estabilidad del talud.

d) La separación de la coronación del talud al borde de cualquier camino o servidumbre existente será de 5 mts.

e) El proyecto incluirá los perfiles transversales de la explotación y del terreno.

f) El proyecto incluirá, dentro del preceptivo plan de regeneración, el tratamiento vegetal de los taludes y bancadas para evitar su degradación, así como el compromiso del promotor de la extracción del mantenimiento de la cobertura vegetal. Este compromiso deberá quedar garantizado mediante fianza en la cuantía necesaria para el cumplimiento de su finalidad. Podrán sustituirse estos compromisos y fianzas por la cesión al Ayuntamiento de los terrenos resultantes de la extracción, la cual deberá formalizarse en escritura pública, antes de otorgamiento de la licencia.

g) Podrán autorizarse extracciones, cuando no exista ningún tipo de protección del suelo y el Ayuntamiento considere adecuada la situación de la extracción, siempre que el plan de regeneración incluya la reposición del terreno extraído con cualquier tipo de material, una capa final de 1 mts. de espesor que será de tierra vegetal y la plantación de toda la zona con arbolado. El cumplimiento del plan de regeneración quedará garantizado mediante una fianza por importe suficiente, para permitir al

Ayuntamiento realizar el Plan subsidiariamente. Podrá sustituirse el Plan y la fianza por la cesión de los terrenos resultantes al ayuntamiento, la cual deberá formalizarse en escritura pública, antes del otorgamiento de la licencia. El Ayuntamiento destinará estos terrenos a la plantación de arbolado.

### IX.3.3. ACTIVIDADES RECREATIVAS

IX.3.3.1. Las actividades de recreo activo, sin infraestructura, se permite en todo el suelo no urbanizable.

IX.3.3.2. En el suelo no urbanizable, se permitirá el uso de camping, club hípico, parques acuáticos y en general, todas las actividades recreativas que requieran espacios libres y grandes superficies para su implantación. Para ello será necesario modificar la calificación del suelo para el uso deseado, mediante modificación de las Normas Subsidiarias, si así lo considera el Ayuntamiento.

### IX.3.4. REPOBLACION FORESTAL

Se permite y recomienda la repoblación forestal con especies autóctonas, para regenerar el ecosistema.

### IX.3.5. ELEMENTOS PUBLICITARIOS

Se prohíben los elementos publicitarios en el interior de los Espacios Naturales Protegidos. En el resto de suelos, con independencia de legislaciones específicas (Costas, Carreteras, etc...) la preceptiva licencia se condicionará al respeto de las perspectivas visuales, con prohibición absoluta de barreras publicitarias.

### IX.3.6. RODAJES CINEMATOGRAFICOS

Las construcciones provisionales y modificaciones del medio natural ocasionadas por un rodaje cinematográfico, exigirá que conjuntamente a la solicitud del preceptivo permiso municipal para las obras, se acompañe una memoria explicativa de las actividades a realizar, adjuntando los compromisos de regenerar el espacio utilizado, restituyéndolo a su estado primitivo. Estos compromisos irán suscritos por el promotor de la actividad y quedarán garantizados mediante una fianza en cuantía suficiente para que el Ayuntamiento proceda a realizar los trabajos de regeneración subsidiariamente. Esta fianza se prestará al otorgamiento del permiso.

### IX.3.7. ADECUACION DE LAS CONSTRUCCIONES AL MEDIO AMBIENTE Y ENTORNO

Cualquier edificación realizada en el SNU será respetuosa con su entorno y con el medio ambiente, debiendo ajustarse, por tanto a las características formales de la tipología edificatoria de cada zona.

En concreto toda edificación realizada en la zona de Rio Chico y Rio Grande se ajustará a lo que se entiende por construcción tradicional de carácter alpujarreño: cubierta plana tradicional, terminaciones exteriores con enfoscados pintados color blanco o encalados, carpintería de madera, etc..

Cualquier solución distinta a la descrita deberá ser plenamente justificada.

### IX.3.8. SEGREGACIONES DE PARCELAS

La segregación de parcelas en SNU termina produciendo sobre el mismo unos efectos negativos y contrarios a los objetivos que constituyen la base de interpretación de las normas y definidas en su Art. IX. 1.2. Por otro lado en el Artículo IX.1.10 de estas N.N.S.S. se establece la necesidad de elaborar un Proyecto técnico para acceder a la autorización necesaria para acometer obras de infraestructura relacionadas con parcelaciones agrícolas.

Es por ello que se hace necesario exigir un Proyecto de Parcelación de la finca matriz para estudiar la adecuada segregación objeto de licencia municipal y que para acceder a la misma ha de reunir los siguientes requisitos mínimos:

a) Se ha de contemplar el correcto acceso a todas y cada una de las parcelas resultantes, por lo que el trazado de caminos habrá de ajustarse a lo establecido en el Art. IX.2.4.5.

b) Se planificará un sistema de evacuación de aguas de lluvia de toda la finca matriz, de tal forma que ninguna parcela vierta al camino o a cualquier otra propiedad privada.

c) Las fincas con más de 5 Has. de superficie han de establecer un lugar para el vertido de residuos agrícolas y que será, como mínimo, de:

5.000 m<sup>2</sup> para fincas de 5 a 10 Has.

10.000 m<sup>2</sup> para fincas de 10 a 20 Has.

20.000 m<sup>2</sup> para fincas de 20 Has en adelante

d) Las fincas con más de 5 Has. de superficie también han de proyectar la red general de riego así como la red de electrificación.

Todos estos extremos contemplados en el proyecto habrán de reflejarse en la descripción de las fincas resultantes de la escritura pública.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1. Se denomina suelo urbano en ejecución el que proviniendo de unidades de actuación de las anteriores N.N.S.S. se encuentren con P.E.R.I. aprobados definitivamente y que, al no haber terminado su desarrollo urbanístico, (no se ha urbanizado, no se han realizado las cesiones etc...) se han incluido como Unidades de Ejecución.

2. El desarrollo urbanístico sobre este suelo podrá realizarse de los maneras:

a) Con las determinaciones del P.E.R.I.

b) Con las determinaciones de la U.E. del presente documento.

3. Si transcurridos 24 meses desde la aprobación definitiva de este documento, en aquellas unidades en las que se opte por el modo (a), no se ha finalizado el desarrollo urbanístico completo, es decir, no se ha terminado la urbanización y formalizado las cesiones, será obligatorio el modo (b).

4. En los P.E.M.I. definidos en las presentes N.N.S.S., en tanto se redactan dichos planes, el Ayuntamiento, a solicitud de los interesados, fijará las alineaciones de las edificaciones. Las ordenanzas de aplicación serán las indicadas en los planos correspondientes.



<b>NN.SS.</b>				
	APROBACIÓN INICIAL Y PUBLICACIÓN - TODOS LOS PUNTOS	APROBACIÓN PROVISIONAL	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACION
<b>NN.SS.</b>	Pleno (06/11/95)	Pleno (29/07/96)	COPT. (14/07/97)	
<b>TR NN.SS</b>		Pleno (03/08/98)	COPT. (15/12/98)	
<b>1ª Modif</b>	Pleno (17/05/99)	Pleno (06/09/99)	COPT. (12/11/99)	
<b>2ª Modificación de las NN.SS.</b>				
A (1)	PLENO 5/11/01, publicado "La Voz de Almería" 21/12/01 BOP 232-30/11/01	Pleno 14/01/02	COPT - 21/02/02	BOP 106 - 2/06/04
B (2)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
C (3)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
D (4)	"	"	Pleno M 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
E (5)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
F (6)	"	"	Pleno M 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
G (7)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
H (8)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
I (9)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
J (10)	"	"	Pleno M 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
K (11)	"	"	Pleno M 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
L (12)	"	"	Pleno M 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
M (13)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
N (14)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
O (15)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
P (16)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
Q (17)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
R (18)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
S (19)	"	"	COPT- 19/03/02	BOP 106 - 2/06/04
T (20)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
U (21)	"	"	COPT - 21/02/02	BOP 106 - 2/06/04
V (22)	"	"	COPT - 21/02/02	BOP 106 - 2/06/04
W (23)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
X (24)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
Y (25)	"	"	NADA	
Z (26)	"	"	Pleno 04/03/02	BOP 86 - 8/05/02
<b>3ª Modificación de las NN.SS.</b>				
	APROBACIÓN INICIAL Y PUBLICACIÓN - TODOS LOS PUNTOS	APROBACIÓN PROVISIONAL	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACION
UE-10.5	Pleno (03/12/01)	Pleno (01/07/02)	COPT- 08/05/03	BOP 16 - 26/01/04
<b>3º BIS MODIFICACION DE LAS NN.SS</b>				

DELIMITACION SECTOR R-5	JGL 19/03/04 BOP28/04/04		20 DÍAS SIN ALEGACIONES APROBACION DEFINITIVA 17/05/04	DENEGADA POR COPT
<b>VII MODIFICACION DE LAS NN.SS</b>				
UE-22			CPU 05/05/2005	BOP-148 (01/08/05)
<b>IX MODIFICACION DE LAS NN.SS</b>				
EXCLUSION 2 PARCELAS MEDIO AMBIENTE EN EL R- 10			APROBACION DEFINITIVA	
			CPOTU-19/10/06	BOJA 18 - 24/01/07
<b>XI MODIFICACION DE LAS NN.SS</b>				
DECLARACION IMPACTO AMBIENTAL-ERA CHAFINO	MEDIO AMBIENTE			BOP-180-19/09/06
<b>XIII MODIFICACION DE LAS NN.SS</b>				
UE-1			PLENO 01/09/08	PTE PUBLICACION A 17/12/08
<b>XIV MODIFICACION DE LAS NN.SS</b>				
CREACION SECTOR R-12- BAÑOS DE LA REINA - BENEJI- LINDANDO CON LA URBANIZACION DE FABIAN			COPTU-05/05/08	BOJA 102 - 23/05/08