



DIPUTACIÓN  
DE ALMERÍA

# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 PGOU DE LA MOJONERA

LA MOJONERA  
(ALMERIA)  
REF.: 21-4105T0691-03  
SIAM – PLAN



**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE LA MOJONERA

**ARQUITECTO:** JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ.  
UAM BAJO ANDARAX Y PONIENTE  
Área de Asistencia a Municipios.  
EXCMA. DIPUTACIÓN DE ALMERIA.

**FECHA:** Febrero 2024



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## ÍNDICE

### I.-MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- MARCO NORMATIVO
- 1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
- 1.4.- CONTENIDO DE LA NORMATIVA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

### II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.-JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN.
- 2.2.-JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.
- 2.3.- SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.
- 2.4.- ALCANCE DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO. VIABILIDAD LEGAL.
- 2.5.- INCIDENCIA TERRITORIAL

### III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE SEGÚN PGOU
- 3.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA.
- 3.3.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.
- 3.4.- PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

### IV.-ANEXOS

- 1. NORMAS URBANÍSTICAS. ARTICULADO REFUNDIDO
- 2. RESUMEN EJECUTIVO



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

3. ANÁLISIS AMBIENTAL.

4. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD

**V. PLANOS.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## I- MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1.- ANTECEDENTES

El municipio de La Mojonera cuenta con PGOU con Adaptación Parcial a la LOUA aprobado definitivamente por el pleno en fecha 28 de mayo de 2010 y publicado en el BOP de 29 de julio de 2010.

El PGOU de La Mojonera fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 20 de julio de 2007 y publicada en el BOJA nº 57 de 24 de marzo de 2009.

El Excmo. Ayuntamiento de La Mojonera en ejercicio de la potestad de planeamiento, ha considerado la necesidad de modificar el PGOU para dar respuesta a diversos problemas que han ido planteándose a lo largo de la vigencia de este instrumento y que considera oportuno solucionar.

Por parte del Ayuntamiento de La Mojonera se solicitó la redacción de la presente innovación del PGOU-AP, con el objeto de modificar varios artículos de las Normas Urbanísticas, así como la ordenación detallada de dos zonas de suelo urbano y la delimitación del Sistema General del Cementerio Municipal.

Par iniciar la tramitación de la innovación, se procedió a redactar el borrador de la Modificación Puntual nº 10 del PGOU-AP con referencia 21-4105T0691 y el Documento Ambiental Estratégico para inicial el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

La documentación se admitió a trámite mediante Resolución de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Almería de fecha 15 de mayo de 2022.

En fecha 27 de abril de 2023 se emitió por la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería Informe Ambiental Estratégico sobre la Modificación Puntual nº 10 del PGOU de La Mojonera, concluyendo que la innovación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, si bien establece una serie de condicionantes que deben cumplirse.

Con el fin de recoger en el documento de la Modificación Puntual nº 10 del PGOU-AP los condicionantes del Informe Ambiental Estratégico y proceder a su aprobación inicial, se solicita la redacción del presente documento.

Esta solicitud de asistencia se realiza a través de la Oficina virtual de la Diputación de Almería, con referencia "2024\_1\_SOLICITUD DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS\_824" y registro de entrada provincial nº 8833 de fecha 01/02/2024.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**1.2.- MARCO NORMATIVO****3.1 Legislación urbanística y de ordenación territorial.-**

- RDleg. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (B.O.E. nº 261 de 31 de octubre de 2015).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- RD 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento. (RP) (DT 7ª LISTA)
- RD 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística. (RGU) (DT 7ª LISTA).
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (RDU) (DT 7ª LISTA)
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. (POTA).
- Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de la provincia de Almería (POTPA). Decreto 222/2002 (BOJA 10.10.2002).

**3.2 Ordenación urbanística vigente.-**

- PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA (PGOU-AP). (AD 28/10/2010; BOP 29/07/2010)
- PGOU de La Mojonera (AD 20/07/2007, BOJA 24.03.2009).

**1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

El objeto de la presente innovación del PGOU es la realizar 10 modificaciones que afectan al articulado de las Normas Urbanísticas y a la ordenación pormenorizada del suelo urbano del núcleo de La Mojonera.

Los artículos que se modifican de las Normas Urbanísticas del PGOU son los siguientes:

---



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- Artículo 3.3.- “Red de vías y caminos en suelo no urbanizable”.
- Artículo 3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento
- Artículo 4.3.- “Estructura de usos”.
- Artículo 4.5.- “Uso Terciario Comercial: Comercio, Hostelero y Centros de Reunión”.
  - Artículo 4.5.1.- “Definición y categorías”.
  - Artículo 4.5.2.- “Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene”.
- Artículo 4.7.3.- “Condiciones particulares de los espacios dotacionales”.
- Artículo 5.1.- “Definiciones”.
- Artículo 5.2.4.- “Salientes y Vuelos”.
- Artículo 5.2.5.- “Medianerías”.
- Artículo 7.5.- “Normas particulares de las Zona 1; Ordenanza [1]: Poblado de Colonización”.
  - Artículo 7.5.3.- Usos y compatibilidades.
- Artículo 7.6. “Norma particular de la Zona 2: Ordenanza [U-2]: Travesías”.
  - Artículo 7.6.3.- “Usos y compatibilidades”
  - Artículo 7.6.4.- “Condiciones de Edificación”.
- Artículo 7.8.- “Norma particular de la Zona 4; Ordenanza [4]: Sistema de equipamientos e infraestructuras comunitarias.
  - 7.8.4.- “Condiciones de Edificación”.
- Artículo 8.4.- “Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-2: Vías de comunicación”.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- Artículo 8.8.- “Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de preservación natural o rural; SNU-6: Terrenos agrícolas”.
- Artículo 8.17.1.- “Cerramientos de parcela y vallados”.
- Artículo 8.17.2.- “Actividades agrícolas intensivas o invernaderos”.

**1.4.- CONTENIDO DE LA NORMATIVA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

Los artículos que se modifican tiene actualmente la siguiente redacción:

**MODIFICACIÓN Nº1****3.3.- RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.****3.3.1.- Carreteras.**

*Los márgenes de las carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía para aquellas de titularidad autonómica y provincial.*

**3.3.2.- Caminos.**

*Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes según se establece en la correspondiente ordenanza.*

**3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento.**

*Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,40 m, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante.. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.*

*En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbederos de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.*

*Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

---

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**
**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**


---

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*disolución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.*

*La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg , pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m<sup>3</sup> para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m<sup>3</sup> para canalizaciones superiores.*

*La red estará formada por tubos de PVC de diámetro mínimo 250 mm. Las uniones serán por enchufe y campana con junta elástica. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.*

*El diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).*

*Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales.*

*La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0.75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.*

*En Suelo No Urbanizable el saneamiento deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "Imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.*

*Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 (el primero 4 veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.*

*En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).*

*Documentación mínima del proyecto.*

- *Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de sus aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

de la depuración.

- *Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:*
  - *Planta general de la red.*
  - *Perfiles longitudinales.*
  - *Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.*
  - *Plano de detalle y obras especiales.*
- *Presupuesto contenido en los siguientes documentos:*
  - *Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.*
  - *Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.*
  - *Presupuesto general.*
  - *Fórmula de actualización de precios.*

**MODIFICACIÓN Nº 2.****4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.**

*Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos y cuadros posteriores del presente Capítulo:*

Nº DE ORDEN	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	Residencial	Vivienda	1ª	Vivienda unifamiliar
		Vivienda	2ª	Vivienda multifamiliar
		Residencial	3ª	Residencial Colectiva (No hotelero)
2	Terciario Comercial	Comercio	1ª	Locales Comerciales y Talleres de Reparación (S<200m2)
			2ª	Locales



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

				Comerciales (S<500m2)
			3ª	Galerías y Centros Comerciales (S<1.500 m2)
			4ª	Galerías y Centros Comerciales (S<2.500 m2)
			5ª	Grandes Centros Comerciales (S>2.500 m2)
		Hotelero	6ª	Nº habitaciones<15 (S<600m2)
			7ª	Nº habitaciones <50 (S<2.500 m2)
			8ª	Nº habitaciones > 50 (S>2.500m2)
		Centros de reunión	9ª	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, sin espectáculo ni hospedaje. Hora de cierre anterior a las 24h
		Centros de reunión	10ª	Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
			11ª	Establecimientos de reunión y espectáculos al aire libre.
3	Terciario Oficinas	Oficinas	1ª	Despachos y consultas profesionales.
			2ª	Oficinas privadas sin atención al público.
			3ª	Oficinas privadas con atención al público.
			4ª	Oficinas de administración sin atención al público.
4	Dotacional	Escolar	1ª	Educación infantil



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

			2 <sup>a</sup>	Educación primaria
			3 <sup>a</sup>	Educación secundaria.
			4 <sup>a</sup>	Educación Universitaria.
			5 <sup>a</sup>	Otras enseñanzas oficiales.
			6 <sup>a</sup>	Enseñanza de actividades no reguladas por la administración.
		Administrativo	7 <sup>a</sup>	Centros culturales, museos y biblioteca.
		Socio Cultural	8 <sup>a</sup>	Centros de servicios sociales (sin residencia colectiva)
			9 <sup>a</sup>	Centros de servicios sociales (Con residencia colectiva).
		Sanitario	10 <sup>a</sup>	Establecimientos sin internamiento.
			11 <sup>a</sup>	Establecimientos con internamiento.
			12 <sup>a</sup>	Establecimientos veterinarios.
		Servicios urbanos	13 <sup>a</sup>	Centros de la administración.
			14 <sup>a</sup>	Mercados.
			15 <sup>a</sup>	Cementerios.
		Religioso	16 <sup>a</sup>	Centros de culto sin residencia aneja.
			17 <sup>a</sup>	Centros de culto con residencia aneja.
		Deportivo	18 <sup>a</sup>	Sin espectadores.
			19 <sup>a</sup>	Con espectadores.
5	Industrial	Industria Ordinario	1 <sup>a</sup>	Actividades totalmente compatibles con usos



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

				residenciales.
			2ª	Actividades tolerables por el uso residencial.
			3ª	Actividades incompatibles con usos no industriales.
			4ª	Actividades especiales.
		Industria agropecuaria extractiva	5ª	Industria de transformación agropecuaria.
			6ª	Industria extractiva.
		Almacenamiento	7ª	Compatibles con usos residenciales.
			8ª	Compatible con usos industriales
			9ª	Almacenamiento de productos agrícolas.
			10ª	Almacenamiento especial (silos/dep.)
		Garaje Aparcamiento	11ª	Asociado a otros usos
			12ª	Explotación comercial.
6.	Espacios Libres y Zonas Verdes	Jardines y juegos de niños	1ª	Áreas ajardinadas.
			2ª	Áreas de juegos infantiles.
			3ª	Parque urbano.
		Protección	4ª	Protección de vías rodadas
			5ª	Protección de infraestructuras.
7	Infraestructuras			
8	Red viaria		1ª	Peatonal
			2ª	Rodada de coexistencia.
9	Agropecuario		1ª	Cultivos y trabajos de tierra exclusivamente.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

			2ª	Almacenamiento de productos y maquinaria.
			3ª	Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación.
			4ª	Instalaciones pecuarias intensivas con estabulación.

**4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.****4.5.1.- Definición y categorías.**

*Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo.*

[...]

**C.- Clase Centros de Reunión:**

*Categoría 9ª: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje, con horario de cierre anterior a las 24 horas, con hilo musical pero sin música de animación ni pista de baile*

*Categoría 10ª. Cualquier otro establecimiento de reunión y espectáculos en locales cerrados.*

*Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.*

**4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

[...]

**A. Condiciones particulares de los espacios públicos:**

[...]



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

3. La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00. para las Clases Comercio y Centros de Reunión, excepto para la categoría 1ª en la que se autoriza una altura libre mínima de 2,70m. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

**MODIFICACIÓN Nº3****4.7.- USO DOTACIONAL****4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.**

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

**7.8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 4; ORDENANZA [4]: SISTEMA de EQUIPAMIENTOS e INFRAESTRUCTURAS COMUNITARIAS**

[...]

**7.8.4.- Condiciones de Edificación.**

[...]

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

**MODIFICACIÓN Nº4****ARTÍCULO 5.1.- DEFINICIONES.**

**Superficie edificada:** La suma de la definida por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la construcción en cada planta. La superficie cubierta cerrada por solo 3 lados computaran al 50%.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**Entreplanta o altillo:** *Espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. Tan solo se permitirá la construcción de esta entreplanta cuando se recoja esta determinación en la ordenanza particular de aplicación; en todo caso, este concepto solo podrá ser aplicable para el uso industrial o comercial.*

*En todo caso, para que no compute a efectos de edificabilidad, la superficie no podrá ser superior al 30% de la superficie útil de la planta en que se construya, y siempre que el uso al que se destine sea para almacenamiento u oficinas vinculadas a la actividad principal.*

*Este condicionante se aplicará incluso a los Planes Parciales aprobados definitivamente en los que su ordenanza particular permita la construcción de una entreplanta.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## 5.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

### 5.2.4.- Salientes y Vuelos.

[...]

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

### 5.2.5.- Medianerías.

- *Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.*
- *Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.*
- *En el caso de retranqueo a fachada se dispondrá un cerramiento de parcela cuya parte maciza no podrá tener una altura superior a un (1) metro disponiendo el resto de una superficie de huecos inferior al 50%. Este cerramiento podrá ser sustituido por una falsa fachada con las condiciones constructivas y estéticas de las edificaciones colindantes.*
- *No se admitirán medianeras en el límite del suelo urbano. Se construirán fachadas abriendo los huecos que correspondan, para lo cual se retranqueará la edificación, si fuese necesario, un mínimo de tres (3) metros.*

## MODIFICACIÓN Nº 5

### 7.5.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONA 1; ORDENANZA [1]: POBLADO DE COLONIZACIÓN.

#### 7.5.3.- Usos y compatibilidades.

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**MODIFICACIÓN Nº 6****ARTÍCULO 7.6. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 2: ORDENANZA [U-2]: TRAVESÍAS.****Artículo 7.6.3.- Usos y compatibilidades.**

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

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

**7.6.4.- Condiciones de Edificación.**

[...]

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

<i>Categoría</i>	<i>Parcela mínima</i>
<i>U-2 (1ª)</i>	<i>150 m2</i>
<i>U-2 (2ª)</i>	<i>80 m2</i>



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

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

**MODIFICACIÓN Nº 7****8.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA; SNU-2: VÍAS DE COMUNICACIÓN.**

[...]

**4. Determinaciones.**

[...]

*Para red de caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones:*

*1. La separación mínima de cualquier edificación al viario rural de primer nivel será de 15 m. desde la arista exterior de la calzada. Se exceptúan de esta limitación los tramos urbanos.*

*2. Los almacenes de venta de productos agrarios y las cooperativas y alhóndigas de tratamiento y clasificación de productos no podrán ubicarse junto al viario rural de segundo y tercer nivel.*

*3. No se autoriza la localización junto al viario rural de tercer nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria.*

*4. Para otras instalaciones y construcciones serán de aplicación los retranqueos correspondientes a los caminos rurales de tercer nivel.*

**IV. Retranqueos al viario rural de tercer nivel:**

Ancho del camino (m)	Separación mínima al borde (metros)		
	Construcciones permanentes o edificaciones	Invernaderos y cerramientos de parcela de obra	Cerramientos de parcela de piquetes y malla
>8 m.	5,00	3,00	3,00
6<A<=8 m.	3,00	2,00	2,00
4<A<=6 m.	3,00	1,00	1,00
<=4 m.	3,00	1,00	1,00



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**MODIFICACIÓN Nº 8****8.8.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN NATURAL O RURAL; SNU-6: TERRENOS AGRÍCOLAS.**

[...]

**4.- Condiciones de edificación.**

En el siguiente cuadro se describen las condiciones de edificación asociados a los diferentes usos:

USO	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA (m2)	ALTURA (m)/Nº PLANTAS	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN A VIVIENDAS (m)	OTRAS DETERMINACIONES
<b>CATEGORÍA I</b>							
Cerramientos y vallados de parcela	Regulación según artículo 8.17.1						
Invernaderos	Regulación según artículo 8.17.2						
Infraestructuras de riego, energía eléctrica y pavimentación de caminos	Regulación según capítulo 3º						
Embalses y depósitos de agua de riego.	Regulación según artículo 8.17.3						
Almacenes agrícolas	Aislada o adosada	100m2/ha. (1)	4.000	5 / 1	3 (el recinto para instalaciones de riego, eléctrica o similar podrá reducirse a 2 m)		El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a alojamiento de trabajadores temporales. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 100m; el recinto para instalaciones de riego, eléctricas o similares estarán exentos de cumplir dicho



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

							condicionante, siempre que la superficie máxima construida sea de 3 x 3 m
Alojamiento para trabajadores temporales.	Aislada o adosada	100m2/ha. (2)	5.000	4 / 1	3		El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a almacén agrícola. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000m
Vivienda del agricultor	Unifamiliar aislada	120m2/ha. (3)	10.000	7 / 2	5		Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación mínima a otras edificaciones de la misma explotación agraria se establece en 3 m. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas directamente vinculadas a la finca en que se asientan (4)	Aislada	40,00%	5.000	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m, salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas no directamente	Aislada	25,00%	2.500	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m, salvo instalaciones apícolas en los



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

<i>vinculadas a la finca en que se asientan (5)</i>							<i>que esta separación se reducirá a 500 m.</i>
<i>Otras instalaciones similares</i>	<i>Aislada</i>	<i>2,00%</i>	<i>5.000</i>	<i>5 / 1</i>	<i>5</i>		

(1) *Podrá superar esta superficie justificadamente, tramitándose en este caso como actuaciones de interés público. No se autorizan sótanos y semisótanos.*

(2) *No se autorizan sótanos y semisótanos. Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 80 m<sup>2</sup> construidos*

(3) *Superficie máxima 120 m<sup>2</sup> construidos independientemente de la superficie de la explotación agrícola. No se autorizan sótanos y semisótanos*

*Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> construidos*

(4) *Se consideran directamente vinculadas a las fincas en que se asientan aquellas instalaciones cuya cabaña sea igual o mayor que las señaladas a continuación:*

- *250 cabezas de ganado bovino*
- *1.000 cabezas de ganado caprino u ovino.*
- *500 cerdos.*
- *10.000 aves.*
- *2.000 conejos.*
- *Las piscifactorias de cualquier tamaño.*

(5) *Estas instalaciones deberán tramitarse como actuaciones de interés público.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## **MODIFICACIÓN Nº 9**

### **8.17.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES.**

#### **8.17.1.- Cerramientos de parcela y vallados.**

*Los cerramientos de las fincas se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, la parte opaca no podrá sobrepasar en ningún caso 1'00 m. de altura pudiéndose completar hasta 2.50 m. de altura con malla metálica, plástica o material similar. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas. La parte opaca deberá de recibir el tratamiento exterior suficiente para mantener unas condiciones estéticas y de ornato adecuadas.*

*Los vallados se realizarán mediante piqueta metálica o puntal de madera y malla metálica o plástica.*

*Los cerramientos y vallados deberán retranquearse de los caminos la distancia establecida en la ordenanza SNU-2.*

#### **8.17.2.- Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.**

[...]

*1 .Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.*

*2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.*

*3. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

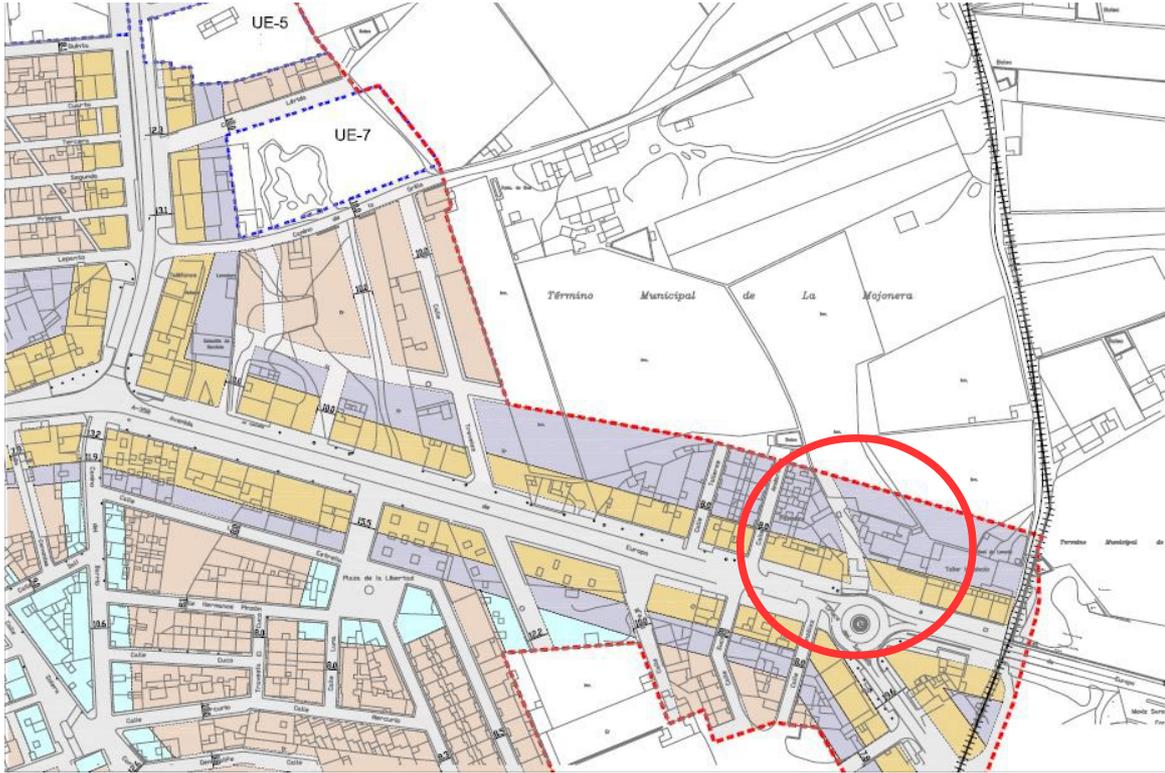
Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**MODIFICACIÓN Nº 10**

Plano de ordenación nº 4, hoja 5/8.

La siguiente imagen muestra la zona que es objeto de la modificación:





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

El Excmo. Ayuntamiento de La Mojonera considera conveniente la tramitación del presente expediente de modificación puntual con la intención de alcanzar los objetivos anteriormente citados y, con ello, establecer unos parámetros más acordes a las necesidades de la realidad existente.

La oportunidad de la modificación se justifica, en la voluntad del Ayuntamiento de lograr los siguientes objetivos:

1) Adecuar la normativa del PGOU a las necesidades y demandas actuales tanto para la implantación de actividades como en la utilización de las distintas clases y categorías de suelo con el objetivo de contar con un planeamiento más ágil y adecuado para el desarrollo del municipio.

2) Completar la normativa del PGOU a fin de regular usos, actividades y condiciones que en la actualidad no están reguladas o bien su regulación no se considera adecuada para tal fin.

3) Atender diversas demandas de los vecinos del municipio y los agentes económicos, que el Ayuntamiento estima conveniente atender y que con la actual regulación urbanística no pueden llevarse a cabo.

4) Aclarar el contenido de varios artículos de las Normas Urbanísticas a fin de mejorar su aplicación.

### 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.

La presente innovación se plantea integrada por nueve modificaciones del articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU-AP y una modificación de la ordenación pormenorizada del suelo urbano en el núcleo de La Mojonera.

#### 2.2.1.- MODIFICACIÓN Nº 1.

Se considera conveniente regular la ejecución de las obras de cruce de caminos con infraestructuras, dado que en la actualidad este tipo de actuaciones no está regulada en el PGOU.

Dado que la legislación sectorial de carreteras no sería de aplicación a los caminos municipales, se opta por establecer una regulación para la ejecución de actuaciones que afecten a los caminos municipales.

Se modifica el artículo 3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

saneamiento. El objeto de la modificación es completar dicho artículo con las prescripciones reflejadas en el Informe Ambiental Estratégico respecto de las redes de pluviales.

**2.2.2.- MODIFICACIÓN Nº 2.**

Se considera conveniente modificar la definición de las categorías 10ª y 11ª de los Centros de reunión, dentro del Uso Terciario Comercial, con el fin de incluir en ellos de manera expresa las Actividades Recreativas, de acuerdo con la definición de ellas recoge la legislación sectorial sobre Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas ya que la actual redacción de las Normas Urbanísticas del PGOU únicamente hace mención a los establecimientos de espectáculos .

Se considera adecuado asimismo, establecer la posibilidad de eximir del cumplimiento de la altura libre mínima en los usos de Comercio y Centros de Reunión, siempre que se justifique por necesidad de mayor aislamiento acústico o ejecución de instalaciones.

**2.2.3.- MODIFICACIÓN Nº 3.**

Se considera conveniente excluir de la obligación de dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela a los equipamientos y dotaciones existentes o cuyas dimensiones de parcela no posibiliten dicha dotación.

La actual redacción de las Normas Urbanísticas no distinguen entre nuevas dotaciones de la rehabilitación o cambio de uso de las existentes, ni tiene en cuenta el tamaño de la parcela que se destina a equipamiento, por lo que la aplicación de las Normas Urbanísticas en cuanto a dotación de aparcamiento en el interior de la parcela puede hacer inviable la construcción de equipamientos de uso público.

**2.2.4.- MODIFICACIÓN Nº 4**

Se considera conveniente y justificado completar de las definiciones del Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU con los siguientes fines:

- Añadir la definición de planta diáfana, así como regular su uso y consideración a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico.
- Modificar la definición de superficie construida al objeto de completar el cómputo de la superficie construida en vuelos y espacios cubiertos parcialmente, de tal forma que no exista contradicción entre las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación contenidas en las AMPAS.
- Regular los salientes de molduras, rejas y otros elementos decorativos de fachada.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- Regular la altura de los muros medianeros que cierran patios de luces.

**2.2.5.- MODIFICACIÓN Nº 5**

Se realiza con la intención de hacer compatible el uso de espacios libres en las parcelas de uso residencial a las que se aplica la Ordenanza [1]: Poblado de Colonización.

Esta modificación permitirá al Ayuntamiento de La Mojonera destinar patrimonio municipal de suelo que actualmente tiene la calificación de uso residencial a dotación de espacios libres.

La actual regulación normativa no establece la compatibilidad del uso de espacios libres en parcelas de uso residencial.

Se plantea también incluir como compatible el uso Terciario Comercial Centro de Reunión en su categoría 11<sup>a</sup>.

**2.2.6.- MODIFICACIÓN Nº 6**

Por los mismos motivos expuestos en el anterior apartado, se considera conveniente hacer compatible el uso de espacios libres y el uso Terciario Comercial Centro de Reunión categoría 11<sup>a</sup> con los suelos residenciales a los que resulta de aplicación la Ordenanza [U-2]: Travesías.

Se pretende también modificar las condiciones de parcelación establecidas en la Ordenanza y favorecer la edificación de solares de pequeñas dimensiones.

**2.2.7.- MODIFICACIÓN Nº 7**

La actual redacción del artículo 8.4. no regula la distancia de las construcciones, edificaciones o instalaciones a los caminos rurales de nivel 2, por lo que procede su regulación al igual que están regulado el resto del viario.

Se pretende también regular con carácter específico la distancia de los apoyos de los tendidos aéreos de infraestructuras a los caminos rurales.

**2.2.8.- MODIFICACIÓN Nº 8**

Se considera conveniente modificar la normativa reguladora de los almacenes agrícolas contenida en el PGOU a fin de dotarla de cierta flexibilidad que permita dar respuesta a las nuevas necesidades que surgen de la actividad agropecuaria. Así, se plantea que en caso de necesidad justificada se puede incrementar la altura de los almacenes agrícolas.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

### 2.2.9.- MODIFICACIÓN Nº 9

Se pretende aclarar la diferencia entre cerramiento y vallado, dado que el PGOU distingue entre ambos elementos y se considera confusa la redacción del artículo que los define.

Se considera asimismo conveniente completar el artículo que regula la evacuación de aguas pluviales en los invernaderos para posibilitar la utilización de pozos de drenaje, solución extendida en los cultivos de invernadero de la comarca del Poniente de Almería.

Se recogen asimismo en esta modificación los condicionantes expresados en las conclusiones del apartado C.1) del apartado 3 del Informe Ambiental Estratégico.

### 2.2.10.- MODIFICACIÓN Nº 10.

Se plantea la necesidad de eliminar el trazado de un viario cuyas alineaciones establece la ordenación pormenorizada del PGOU en el suelo urbano del núcleo de La Mojonera y que en la actualidad no está ejecutado. Este viario no tiene continuidad, quedando en fondo de saco, condicionada su continuidad al desarrollo futuro de un ámbito de transformación urbanística colindante.

En la actualidad hay una vivienda habitada en situación legal de fuera de ordenación que ocupa el inicio del viario e impide su ejecución. Mantener el trazado actual del viario obligaría al Ayuntamiento de La Mojonera a proceder a la expropiación de la vivienda para su demolición, así como del resto de la calle, ya que la misma se plantea sobre suelo urbano no sometido a actuación de transformación urbanística.

A mayor abundamiento, el viario entronca con una rotonda situada sobre una carretera de titularidad autonómica, la A-1050. En el Informe Ambiental Estratégico, el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, se pronuncia en sentido desfavorable a variar el trazado de la calle, exigiendo el mantenimiento del entronque actual con la rotonda. Este condicionante hace inviable cualquier modificación del trazado del viario para evitar la demolición de la vivienda.

Se propone eliminar el viario evitando al Ayuntamiento la expropiación y la demolición de la vivienda.

### 2.3.- SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

Dadas las necesidades y objetivos planteados por el Ayuntamiento de La Mojonera, se han considerado tres alternativas:

**Alternativa 0.** Mantener la regulación normativa actual.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**Alternativa 1.** Formular las modificaciones del PGOU en documentos independientes.

**Alternativa 2.** Formular y aprobar la innovación del PGOU en los términos expuestos en el apartado 2.2.

**Alternativa 3.** Incluir dentro de la Innovación la ampliación del Sistema General del Cementerio, así como la recalificación como espacios libres de tres parcelas de suelo urbano en el núcleo de San Nicolás afectadas por la línea de no edificación de la Autovía A-7.

Se ha optado por la **Alternativa 2**, por considerarse la más viable desde el punto de vista ambiental y económico, ya que la **Alternativa 3** supondría una alteración del modelo general de ordenación del municipio por afectar al Sistema General del Cementerio y se generaría una carga económica para el Ayuntamiento de La Mojonera al establecer la obligación de obtener los terrenos destinados a espacios libres resultantes de la recalificación de las parcelas residenciales de suelo urbano del núcleo de San Nicolás afectadas por la línea de no edificación de la A-7.

La **Alternativa 3** supondría someter a la innovación del PGOU a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica más complejo que la **Alternativa 2**.

La **Alternativa 1** se ha descartado por motivos de viabilidad económica y de economía procesal, ya que las modificaciones que se plantean en la **Alternativa 2** afectan únicamente a la ordenación detallada del PGOU y su tramitación sería igual, quedando sometidas también al mismo procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Por tanto se opta por tramitar la **Alternativa 2** por considerarse la más viable desde el punto de vista técnico, ambiental y económico.

## 2.4.- ALCANCE DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO. VIABILIDAD LEGAL

La presente innovación de planeamiento afectaría a la ordenación detallada del PGOU.

La innovación propuesta no supone la delimitación de nuevas actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico.

Corresponde al Ayuntamiento de La Mojonera la aprobación del la innovación del PGOU, previo informe de la Consejería Competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La tramitación y aprobación de este documento deberá realizarse según lo dispuesto en la vigente Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), estableciéndose el procedimiento de tramitación de este instrumento de



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

planeamiento en los art. 76, 77 y 78 de la misma ley.

Respecto a la documentación de que consta la presente modificación se ha redactado conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1.978, de 23 de Junio), de aplicación supletoria en virtud de la DT 7ª LISTA y en base al art.62 de la LISTA.

Se incluye un anexo con el Resumen Ejecutivo, no considerando necesario incluir un estudio económico financiero ni un informe de sostenibilidad económica dado el alcance y naturaleza de la modificación.

Aunque la vigencia de los instrumentos de planeamiento es indefinida, los municipios podrán tramitar innovaciones de planeamiento en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, considerando en tal sentido documentos vivos.

La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento está prevista y regulada en el art. 86 LISTA, así como en el Reglamento de Planeamiento (art. 161).

Conforme el art. 78.2 el acuerdo de aprobación inicial de la presente Innovación de planeamiento podrá determinar la suspensión, por el plazo máximo de un año, siempre que se justifique la necesidad y proporcionalidad de dicha previsión, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones, y licencias urbanísticas en áreas concretas o usos determinados afectadas por la modificación.

## **2.5.- INCIDENCIA TERRITORIAL**

La presente Innovación del PGOU del La Mojonera no tiene incidencia supralocal conforme a la definición establecida en el artículo 2 LISTA.

## **2.6.- CONDICIONANTES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

En cumplimiento de las condicionantes recogidas en las conclusiones del apartado C.1 del Informe Ambiental Estratégico respecto de las afecciones al Medio Hídrico relativas al Dominio Público Hidráulico (DPH) y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones, se recogen en este apartado las prescripciones de carácter general y particular que se establecen:

### **Con carácter general:**

1. La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto, la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. El análisis debe incluir una valoración de las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el Dominio Público Hidráulico y la incidencia de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

---

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**
**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**


---

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

2. En la zona de **Dominio Público Hidráulico** que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos1.
3. Las **Zonas de Servidumbre y Policía** quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines legalmente establecidos, así como las autorizaciones necesarias.
4. El **Dominio Público Hidráulico** tiene la consideración de Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, según el artículo 14 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La **Zona de Policía** es aquella definida con una banda de 100 metros de anchura contados a partir del Dominio Público Hidráulico. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía. En esta zona la ordenación urbanística deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

Para aquellas actuaciones ubicadas en Zona de Policía deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica, o bien aportar la documentación exigida en el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en el planeamiento que se desarrolle, para que permita emitir una autorización conjunta para el desarrollo de las actuaciones que se planteen en el mismo.

5. En cuanto a las **Zonas Inundables**, también según el artículo 14 de la Ley 7/2021, tendrán la condición de Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos.
6. Las **Zonas Inundables**, que se definen en el art. 4 de la Ley 9/2010, de 31 de julio, de Aguas de Andalucía como los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

En estas zonas se estará a las limitaciones de uso establecidas en los planes de gestión del riesgo de inundación de las correspondientes demarcaciones

---



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

hidrográficas, con la normativa de aguas aplicable a cada origen de inundación, de acuerdo con la legislación estatal básica.

**Con carácter particular:**

Con carácter previo a la transformación de los terrenos o a la instalación de actividades que pudieran afectar al DPH, Zonas de Servidumbre y Policía, así como la inundabilidad de cauces:

- Deberá aportarse estudio hidrológico e hidráulico, para ajustar las actuaciones a las limitaciones de uso establecidas en cada caso por la legislación vigente.
- Deberá solicitarse la correspondiente autorización de esta Administración.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

### III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

#### 3.1.- NORMA URBANÍSTICA APLICABLE SEGÚN EL PGOU DE LA MOJONERA.

La presente modificación supone, a efectos de documentación, la alteración del contenido del vigente Planeamiento General de La Mojonera de los siguientes artículos:

##### MODIFICACIÓN Nº1

#### 3.3.- RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.

##### 3.3.1.- Carreteras.

*Los márgenes de las carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía para aquellas de titularidad autonómica y provincial.*

##### 3.3.2.- Caminos.

*Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes según se establece en la correspondiente ordenanza.*

##### 3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento.

*Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,40 m, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante.. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.*

*En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.*

*Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg , pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m<sup>3</sup> para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m<sup>3</sup> para canalizaciones superiores.*

*La red estará formada por tubos de PVC de diámetro mínimo 250 mm. Las uniones serán por enchufe y campana con junta elástica. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.*

*El diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).*

*Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales.*

*La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0.75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.*

*En Suelo No Urbanizable el saneamiento deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "Imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.*

*Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 (el primero 4 veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.*

*En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).*

#### *Documentación mínima del proyecto.*

- *Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de sus aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.*
- *Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- *Planta general de la red.*
- *Perfiles longitudinales.*
- *Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.*
- *Plano de detalle y obras especiales.*
- *Presupuesto contenido en los siguientes documentos:*
  - *Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.*
  - *Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.*
  - *Presupuesto general.*
  - *Fórmula de actualización de precios.*

**MODIFICACIÓN Nº 2.****4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.**

*Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos y cuadros posteriores del presente Capítulo:*

Nº DE ORDEN	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	Residencial	Vivienda	1ª	Vivienda unifamiliar
		Vivienda	2ª	Vivienda multifamiliar
		Residencial	3ª	Residencial Colectiva (No hotelero)
2	Terciario Comercial	Comercio	1ª	Locales Comerciales y Talleres de Reparación (S<200m2)
			2ª	Locales Comerciales (S<500m2)
			3ª	Galerías y Centros Comerciales (S<1.500 m2)



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

			4 <sup>a</sup>	Galerías y Centros Comerciales (S<2.500 m2)
			5 <sup>a</sup>	Grandes Centros Comerciales (S>2.500 m2)
		Hotelero	6 <sup>a</sup>	Nº habitaciones<15 (S<600m2)
			7 <sup>a</sup>	Nº habitaciones <50 (S<2.500 m2)
			8 <sup>a</sup>	Nº habitaciones > 50 (S>2.500m2)
		Centros de reunión	9 <sup>a</sup>	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, sin espectáculo ni hospedaje. Hora de cierre anterior a las 24h
		Centros de reunión	10 <sup>a</sup>	Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
			11 <sup>a</sup>	Establecimientos de reunión y espectáculos al aire libre.
3	Terciario Oficinas	Oficinas	1 <sup>a</sup>	Despachos y consultas profesionales.
			2 <sup>a</sup>	Oficinas privadas sin atención al público.
			3 <sup>a</sup>	Oficinas privadas con atención al público.
			4 <sup>a</sup>	Oficinas de administración sin atención al público.
4	Dotacional	Escolar	1 <sup>a</sup>	Educación infantil
			2 <sup>a</sup>	Educación primaria
			3 <sup>a</sup>	Educación secundaria.
			4 <sup>a</sup>	Educación



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

				Universitaria.
			5ª	Otras enseñanzas oficiales.
			6ª	Enseñanza de actividades no reguladas por la administración.
		Administrativo	7ª	Centros culturales, museos y biblioteca.
		Socio Cultural	8ª	Centros de servicios sociales (sin residencia colectiva)
			9ª	Centros de servicios sociales (Con residencia colectiva).
		Sanitario	10ª	Establecimientos sin internamiento.
			11ª	Establecimientos con internamiento.
			12ª	Establecimientos veterinarios.
		Servicios urbanos	13ª	Centros de la administración.
			14ª	Mercados.
			15ª	Cementerios.
		Religioso	16ª	Centros de culto sin residencia aneja.
			17ª	Centros de culto con residencia aneja.
		Deportivo	18ª	Sin espectadores.
			19ª	Con espectadores.
5	Industrial	Industria Ordinario	1ª	Actividades totalmente compatibles con usos residenciales.
			2ª	Actividades tolerables por el uso residencial.
			3ª	Actividades



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

				incompatibles con usos no industriales.
			4ª	Actividades especiales.
		Industria agropecuaria extractiva	5ª	Industria de transformación agropecuaria.
			6ª	Industria extractiva.
		Almacenamiento	7ª	Compatibles con usos residenciales.
			8ª	Compatible con usos industriales
			9ª	Almacenamiento de productos agrícolas.
			10ª	Almacenamiento especial (silos/dep.)
		Garaje Aparcamiento	11ª	Asociado a otros usos
			12ª	Explotación comercial.
6.	Espacios Libres y Zonas Verdes	Jardines y juegos de niños	1ª	Áreas ajardinadas.
			2ª	Áreas de juegos infantiles.
			3ª	Parque urbano.
		Protección	4ª	Protección de vías rodadas
			5ª	Protección de infraestructuras.
7	Infraestructuras			
8	Red viaria		1ª	Peatonal
			2ª	Rodada de coexistencia.
9	Agropecuario		1ª	Cultivos y trabajos de tierra exclusivamente.
			2ª	Almacenamiento de productos y maquinaria.
			3ª	Instalaciones pecuarias



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

				extensivas sin estabulación.
			4ª	Instalaciones pecuarias intensivas con estabulación.

**4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.****4.5.1.- Definición y categorías.**

*Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo.*

[...]

**C.- Clase Centros de Reunión:**

*Categoría 9ª: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje, con horario de cierre anterior a las 24 horas, con hilo musical pero sin música de animación ni pista de baile*

*Categoría 10ª. Cualquier otro establecimiento de reunión y espectáculos en locales cerrados.*

*Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.*

**4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

[...]

**A. Condiciones particulares de los espacios públicos:**

[...]

*3. La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00. para las Clases Comercio y Centros de Reunión, excepto para la categoría 1ª en la que se autoriza una altura libre mínima de 2,70m. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*asimilado.***MODIFICACIÓN Nº3****4.7.- USO DOTACIONAL****4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.**

*Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.*

*En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.*

**7.8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 4; ORDENANZA [4]: SISTEMA de EQUIPAMIENTOS e INFRAESTRUCTURAS COMUNITARIAS***[...]***7.8.4.- Condiciones de Edificación.***[...]*

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

**MODIFICACIÓN Nº4****ARTÍCULO 5.1.- DEFINICIONES.**

**Superficie edificada:** *La suma de la definida por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la construcción en cada planta. La superficie cubierta cerrada por solo 3 lados computaran al 50%.*

**Entreplanta o attillo:** *Espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. Tan solo se permitirá la construcción de esta entreplanta cuando se recoja esta determinación en la ordenanza particular de aplicación; en todo caso, este concepto solo podrá ser aplicable para el uso industrial o comercial.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*En todo caso, para que no compute a efectos de edificabilidad, la superficie no podrá ser superior al 30% de la superficie útil de la planta en que se construya, y siempre que el uso al que se destine sea para almacenamiento u oficinas vinculadas a la actividad principal.*

*Este condicionante se aplicará incluso a los Planes Parciales aprobados definitivamente en los que su ordenanza particular permita la construcción de una entreplanta.*

**5.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION****5.2.4.- Salientes y Vuelos.**

[...]

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

**5.2.5.- Medianerías.**

- Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.*
- Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.*
- En el caso de retranqueo a fachada se dispondrá un cerramiento de parcela cuya parte maciza no podrá tener una altura superior a un (1) metro disponiendo el resto de una superficie de huecos inferior al 50%. Este cerramiento podrá ser sustituido por una falsa fachada con las condiciones constructivas y estéticas de las edificaciones colindantes.*
- No se admitirán medianeras en el límite del suelo urbano. Se construirán fachadas abriendo los huecos que correspondan, para lo cual se retranqueará la edificación, si fuese necesario, un mínimo de tres (3) metros.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**MODIFICACIÓN Nº 5****7.5.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONA 1; ORDENANZA [1]: POBLADO DE COLONIZACIÓN.****7.5.3.- Usos y compatibilidades.**

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

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**MODIFICACIÓN Nº 6****ARTÍCULO 7.6. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 2: ORDENANZA [U-2]: TRAVESÍAS.****Artículo 7.6.3.- Usos y compatibilidades.**

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

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

**7.6.4.- Condiciones de Edificación.**

[...]

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

<i>Categoría</i>	<i>Parcela mínima</i>
<i>U-2 (1ª)</i>	<i>150 m2</i>
<i>U-2 (2ª)</i>	<i>80 m2</i>



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

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

**MODIFICACIÓN Nº 7****8.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA; SNU-2: VÍAS DE COMUNICACIÓN.**

[...]

**4. Determinaciones.**

[...]

*Para red de caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones:*

*1. La separación mínima de cualquier edificación al viario rural de primer nivel será de 15 m. desde la arista exterior de la calzada. Se exceptúan de esta limitación los tramos urbanos.*

*2. Los almacenes de venta de productos agrarios y las cooperativas y alhóndigas de tratamiento y clasificación de productos no podrán ubicarse junto al viario rural de segundo y tercer nivel.*

*3. No se autoriza la localización junto al viario rural de tercer nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria.*

*4. Para otras instalaciones y construcciones serán de aplicación los retranqueos correspondientes a los caminos rurales de tercer nivel.*

**IV. Retranqueos al viario rural de tercer nivel:**

Ancho del camino (m)	Separación mínima al borde (metros)		
	Construcciones permanentes o edificaciones	Invernaderos y cerramientos de parcela de obra	Cerramientos de parcela de piquetes y malla
>8 m.	5,00	3,00	3,00
6<A<=8 m.	3,00	2,00	2,00
4<A<=6 m.	3,00	1,00	1,00
<=4 m.	3,00	1,00	1,00



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**MODIFICACIÓN Nº 8****8.8.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN NATURAL O RURAL; SNU-6: TERRENOS AGRÍCOLAS.**

[...]

**4.- Condiciones de edificación.**

En el siguiente cuadro se describen las condiciones de edificación asociados a los diferentes usos:

USO	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA (m2)	ALTURA (m)/Nº PLANTAS	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN A VIVIENDAS (m)	OTRAS DETERMINACIONES
<b>CATEGORÍA I</b>							
Cerramientos y vallados de parcela	Regulación según artículo 8.17.1						
Invernaderos	Regulación según artículo 8.17.2						
Infraestructuras de riego, energía eléctrica y pavimentación de caminos	Regulación según capítulo 3º						
Embalses y depósitos de agua de riego.	Regulación según artículo 8.17.3						
Almacenes agrícolas	Aislada o adosada	100m2/ha. (1)	4.000	5 / 1	3 (el recinto para instalaciones de riego, eléctrica o similar podrá reducirse a 2 m)		El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a alojamiento de trabajadores temporales. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 100m; el recinto para instalaciones de riego, eléctricas o similares estarán exentos de cumplir dicho



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

							condicionante, siempre que la superficie máxima construida sea de 3 x 3 m
Alojamiento para trabajadores temporales.	Aislada o adosada	100m <sup>2</sup> /ha. (2)	5.000	4 / 1	3		El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a almacén agrícola. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000m
Vivienda del agricultor	Unifamiliar aislada	120m <sup>2</sup> /ha. (3)	10.000	7 / 2	5		Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación mínima a otras edificaciones de la misma explotación agraria se establece en 3 m. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas directamente vinculadas a la finca en que se asientan (4)	Aislada	40,00%	5.000	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m, salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas no directamente	Aislada	25,00%	2.500	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m, salvo instalaciones apícolas en los



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

<i>vinculadas a la finca en que se asientan (5)</i>							<i>que esta separación se reducirá a 500 m.</i>
<i>Otras instalaciones similares</i>	<i>Aislada</i>	<i>2,00%</i>	<i>5.000</i>	<i>5 / 1</i>	<i>5</i>		

(1) *Podrá superar esta superficie justificadamente, tramitándose en este caso como actuaciones de interés público. No se autorizan sótanos y semisótanos.*

(2) *No se autorizan sótanos y semisótanos. Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 80 m<sup>2</sup> construidos*

(3) *Superficie máxima 120 m<sup>2</sup> construidos independientemente de la superficie de la explotación agrícola. No se autorizan sótanos y semisótanos*

*Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> construidos*

(4) *Se consideran directamente vinculadas a las fincas en que se asientan aquellas instalaciones cuya cabaña sea igual o mayor que las señaladas a continuación:*

- *250 cabezas de ganado bovino*
- *1.000 cabezas de ganado caprino u ovino.*
- *500 cerdos.*
- *10.000 aves.*
- *2.000 conejos.*
- *Las piscifactorias de cualquier tamaño.*

(5) *Estas instalaciones deberán tramitarse como actuaciones de interés público.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## **MODIFICACIÓN Nº 9**

### **8.17.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES.**

#### **8.17.1.- Cerramientos de parcela y vallados.**

Los cerramientos de las fincas se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, la parte opaca no podrá sobrepasar en ningún caso 1'00 m. de altura pudiéndose completar hasta 2.50 m. de altura con malla metálica, plástica o material similar. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas. La parte opaca deberá de recibir el tratamiento exterior suficiente para mantener unas condiciones estéticas y de ornato adecuadas.

Los vallados se realizarán mediante piqueta metálica o puntal de madera y malla metálica o plástica.

Los cerramientos y vallados deberán retranquearse de los caminos la distancia establecida en la ordenanza SNU-2.

#### **8.17.2.- Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.**

[...]

1 .Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.

2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.

3. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.

### **3.2.- NORMA URBANÍSTICA PROPUESTA**

Se modifican las Normas Urbanísticas del PGOU de La Mojonera, quedando los artículos siguientes quedará con la siguiente redacción (la modificación introducida se indica en color azul):



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

### **3.2.1.-MODIFICACIÓN N°1**

#### **3.2.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Se añade un nuevo artículo 3.3.3.- Condiciones para la ejecución de pasos de instalaciones.

Se modifica el artículo 3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento. El objeto de la modificación es completar dicho artículo con las prescripciones reflejadas en el Informe Ambiental Estratégico respecto de las redes de pluviales.

#### **3.2.1.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.**

**3.3.- RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.**

##### **3.3.1.- Carreteras.**

*Los márgenes de las carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía para aquellas de titularidad autonómica y provincial.*

##### **3.3.2.- Caminos.**

*Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes según se establece en la correspondiente ordenanza.*

##### **3.3.3.- Condiciones para la ejecución de pasos de instalaciones.**

*En el suelo rústico, cuando los tendidos de instalaciones e infraestructuras, de titularidad tanto pública como privada, requieran cruzar un camino de titularidad municipal, éste se ejecutará de manera aérea.*

*Dicho cruce de instalaciones no podrá dificultar el normal tránsito y la utilización del camino. Para ello garantizarán una altura libre de gálibo mínima de 5,00m, salvo que la legislación sectorial establezca alturas mayores. Los apoyos del tendido se ubicarán a una distancia del borde del camino según la categoría del mismo.*

##### **3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento.**

*Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T-500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas debajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).*

*El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar de forma precisa (coordenadas) en el proyecto de urbanización del sector y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal siempre que sea posible en varios puntos de entrega, en ningún caso de forma perpendicular si no oblicua y en el sentido del flujo del cauce, sin transferir aguas de una cuenca a otra, todo ello para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.*

*Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,40 m, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante.. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.*

*En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.*

*Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.*

*La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg , pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m3 para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m3 para canalizaciones superiores.*

*La red estará formada por tubos de PVC de diámetro mínimo 250 mm. Las uniones serán por enchufe y campana con junta elástica. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.*

*El diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m. En este último*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).*

*Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales.*

*La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0.75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.*

*En Suelo No Urbanizable el saneamiento deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "Imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.*

*Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 (el primero 4 veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.*

*En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).*

*Documentación mínima del proyecto.*

- *Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de sus aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.*
- *Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:*
  - *Planta general de la red.*
  - *Perfiles longitudinales.*
  - *Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.*
  - *Plano de detalle y obras especiales.*
- *Presupuesto contenido en los siguientes documentos:*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- *Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.*
- *Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.*
- *Presupuesto general.*
- *Fórmula de actualización de precios.*

**3.2.2.- MODIFICACIÓN Nº 2.****3.2.2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Se pretende modificar la definición de las categorías 10ª y 11ª Uso Terciario Comercial Centros de Reunión para incluir en ellos las Actividades Recreativas conforme a la definición dada por la normativa autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas de tal manera que se distinga entre locales de espectáculos públicos y locales de actividades recreativas.

Establecer también la posibilidad de eximir del cumplimiento de la altura libre mínima en los usos de Comercio y Centros de Reunión, siempre que se justifique por necesidad de mayor aislamiento acústico o ejecución de instalaciones.

**3.2.2.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.****4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.**

*Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos y cuadros posteriores del presente Capítulo:*

Nº DE ORDEN	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	Residencial	Vivienda	1ª	Vivienda unifamiliar
		Vivienda	2ª	Vivienda multifamiliar
		Residencial	3ª	Residencial Colectiva (No hotelero)
2	Terciario Comercial	Comercio	1ª	Locales Comerciales y Talleres de Reparación (S<200m2)
			2ª	Locales Comerciales (S<500m2)



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

			3ª	Galerías y Centros Comerciales (S<1.500 m2)
			4ª	Galerías y Centros Comerciales (S<2.500 m2)
			5ª	Grandes Centros Comerciales (S>2.500 m2)
		Hotelero	6ª	Nº habitaciones<15 (S<600m2)
			7ª	Nº habitaciones <50 (S<2.500 m2)
			8ª	Nº habitaciones > 50 (S>2.500m2)
		Centros de reunión	9ª	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, sin espectáculo ni hospedaje. Hora de cierre anterior a las 24h
		Centros de reunión	10ª	<b>Establecimientos de reunión, espectáculos públicos o de actividades recreativas en locales cerrados.</b>
			11ª	<b>Establecimientos de reunión, espectáculos públicos o actividades recreativas al aire libre.</b>
3	Terciario Oficinas	Oficinas	1ª	Despachos y consultas profesionales.
			2ª	Oficinas privadas sin atención al público.
			3ª	Oficinas privadas con atención al público.
			4ª	Oficinas de administración sin



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

				atención al público.
4	Dotacional	Escolar	1ª	Educación infantil
			2ª	Educación primaria
			3ª	Educación secundaria.
			4ª	Educación Universitaria.
			5ª	Otras enseñanzas oficiales.
			6ª	Enseñanza de actividades no reguladas por la administración.
		Administrativo	7ª	Centros culturales, museos y biblioteca.
		Socio Cultural	8ª	Centros de servicios sociales (sin residencia colectiva)
			9ª	Centros de servicios sociales (Con residencia colectiva).
		Sanitario	10ª	Establecimientos sin internamiento.
			11ª	Establecimientos con internamiento.
			12ª	Establecimientos veterinarios.
		Servicios urbanos	13ª	Centros de la administración.
			14ª	Mercados.
			15ª	Cementerios.
		Religioso	16ª	Centros de culto sin residencia aneja.
			17ª	Centros de culto con residencia aneja.
		Deportivo	18ª	Sin espectadores.
			19ª	Con espectadores.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

5	Industrial	Industria Ordinaria	1ª	Actividades totalmente compatibles con usos residenciales.
			2ª	Actividades tolerables por el uso residencial.
			3ª	Actividades incompatibles con usos no industriales.
			4ª	Actividades especiales.
		Industria agropecuaria extractiva	5ª	Industria de transformación agropecuaria.
			6ª	Industria extractiva.
		Almacenamiento	7ª	Compatibles con usos residenciales.
			8ª	Compatible con usos industriales
			9ª	Almacenamiento de productos agrícolas.
			10ª	Almacenamiento especial (silos/dep.)
		Garaje Aparcamiento	11ª	Asociado a otros usos
			12ª	Explotación comercial.
6.	Espacios Libres y Zonas Verdes	Jardines y juegos de niños	1ª	Áreas ajardinadas.
			2ª	Áreas de juegos infantiles.
			3ª	Parque urbano.
		Protección	4ª	Protección de vías rodadas
			5ª	Protección de infraestructuras.
7	Infraestructuras			
8	Red viaria		1ª	Peatonal
			2ª	Rodada de



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

				coexistencia.
9	Agropecuario		1ª	Cultivos y trabajos de tierra exclusivamente.
			2ª	Almacenamiento de productos y maquinaria.
			3ª	Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación.
			4ª	Instalaciones pecuarias intensivas con estabulación.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

#### **4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.**

##### **4.5.1.- Definición y categorías.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a los usos y categorías establecidas por la legislación sobre espectáculos públicos y actividades recreativas o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo.

[...]

##### **C.- Clase Centros de Reunión:**

*Categoría 9ª: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje, con horario de cierre anterior a las 24 horas, con hilo musical pero sin música de animación ni pista de baile*

*Categoría 10ª. Cualquier otro establecimiento de reunión, espectáculos públicos o de actividades recreativas que se desarrollen en locales fijos.*

*Categoría 11ª. Establecimientos de reunión, espectáculos públicos o actividades recreativas que se desarrollen en instalaciones al aire libre o en establecimientos públicos eventuales.*

##### **4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

[...]

##### **A. Condiciones particulares de los espacios públicos:**

[...]

3. La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00. para las Clases Comercio y Centros de Reunión, excepto para la categoría 1ª en la que se autoriza una altura libre mínima de 2,70m. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

4. De manera motivada, cuando por necesidades de aislamiento acústico, ejecución de instalaciones o configuración arquitectónica del local, se podrá autorizar para las Clases Comercio y Centros Reunión reducir la altura libre mínima en las zonas de acceso público hasta un mínimo de 2,70m



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

### **3.2.3.- MODIFICACIÓN Nº3**

#### **3.2.3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Se pretende regular la dotación obligatoria de aparcamiento en el interior de parcela para eximir a los equipamientos existentes que se sometan a reforma o cambio de uso.

Se quiere modular también para equipamientos de nueva construcción en función de la superficie o forma de la parcela.

#### **3.2.3.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.**

##### **4.7.- USO DOTACIONAL**

##### **4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.**

Todos los centros **de nueva creación** tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de:

- Una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión **o de espectáculos públicos,**
- Cada 10 personas en el religioso con residencia.
- Cada 5 camas en el hospitalario con internamiento.

Los centros escolares de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

**De forma justificada, podrá eximirse del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en el interior a las parcelas de superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.**

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén, **aparcamiento** e instalaciones del centro.

**La prohibición del párrafo anterior no se aplicará en aquellas estancias ubicadas bajo rasante que abran huecos de ventilación e iluminación a patios interiores cuyas dimensiones mínimas cumplan los requisitos establecidos en el artículo 5.2.3 de las Condiciones Generales de Edificación del PGOU.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## **7.8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 4; ORDENANZA [4]: SISTEMA de EQUIPAMIENTOS e INFRAESTRUCTURAS COMUNITARIAS**

[...]

### **7.8.4.- Condiciones de Edificación.**

[...]

**6. En los equipamientos de nueva planta sobre parcelas de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup> se deberá ubicar en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento equivalente a 1 plaza/100 m<sup>2</sup>construidos.**

### **3.2.4.- MODIFICACIÓN N°4**

#### **3.2.4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Se considera conveniente y justificado completar de las definiciones del Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU con los siguientes fines:

- Añadir la definición de planta diáfana, así como regular su uso y consideración a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico.
- Modificar la definición de superficie construida al objeto de completar el cómputo de la superficie construida en vuelos y espacios cubiertos parcialmente, de tal forma que no exista contradicción entre las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación contenidas en las AMPAS.
- Regular los salientes de molduras, rejas y otros elementos decorativos de fachada.
- Regular la altura de los muros medianeros que cierran patios de luces.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**3.2.4.2.-NORMATIVA MODIFICADA.****ARTÍCULO 5.1.- DEFINICIONES.**

**Superficie edificada:** La suma de la definida por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la construcción en cada planta.

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

	<b>CERRADO POR TRES LADOS</b>	<b>CERRADO POR UNO O DOS LADOS</b>	<b>ABIERTOS LATERALMENTE</b>
<b>CUBIERTOS CON FORJADO</b>	<b>100%</b>	<b>50%</b>	<b>NO COMPUTAN</b>
<b>DESCUBIERTOS O CON ESTRUCTURAS LIGERAS</b>	<b>NO COMPUTAN</b>	<b>NO COMPUTA</b>	<b>NO CUMPUTAN</b>

*Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:*

- Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos parcialmente con estructura ligera.*
- Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que tengan acceso público, y que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.*
- Los elementos ornamentales de jardín tales como pérgolas y similares, remates de cubierta siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.*
- Las superficies interiores a la edificación, cerrados o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.*
- Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático.*

**Entreplanta o altillo:** Espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. **Podrá autorizarse la construcción de entreplantas, siempre que no quede expresamente prohibido por las ordenanzas particulares de cada zona;** en todo caso, este concepto solo podrá ser aplicable para el uso industrial o comercial.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*En todo caso, para que no compute a efectos de edificabilidad, la superficie no podrá ser superior al 30% de la superficie útil de la planta en que se construya, y siempre que el uso al que se destine sea para almacenamiento, **instalaciones** u oficinas vinculadas a la actividad principal.*

*Este condicionante se aplicará incluso a los Planes Parciales aprobados definitivamente en los que su ordenanza particular permita la construcción de una entreplanta.*

**Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.**

**Planta diáfana:** *Se entiende por tal la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de cuatro metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.*

**5.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION****5.2.4.- Salientes y Vuelos.**

[...]

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

**5.2.5.- Medianerías.**

- *Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.*
- *Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.*
- *En el caso de retranqueo a fachada se dispondrá un cerramiento de parcela cuya parte maciza no podrá tener una altura superior a un (1) metro disponiendo el resto de una superficie de huecos inferior al 50%. Este cerramiento podrá ser sustituido por una falsa fachada con las condiciones constructivas y estéticas de las edificaciones colindantes.*
- *No se admitirán medianeras en el límite del suelo urbano. Se construirán fachadas abriendo los huecos que correspondan, para lo cual se retranqueará la edificación, si fuese necesario, un mínimo de tres (3) metros.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- **Los cerramientos de patios que constituyan medianerías tendrán una altura máxima de 3,50 metros.**

**3.2.5.- MODIFICACIÓN Nº 5****3.2.5.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Se realiza con la intención de hacer compatible el uso de espacios libres en las parcelas de uso residencial a las que se aplica la Ordenanza [1]: Poblado de Colonización.

La actual regulación normativa no establece la compatibilidad del uso de espacios libres en parcelas de uso residencial.

Esta modificación permitirá al Ayuntamiento de La Mojonera destinar patrimonio municipal de suelo que actualmente tiene la calificación de uso residencial a dotación de espacios libres.

Se plantea también incluir como compatible el uso Terciario Comercial Centro de Reunión en su categoría 11<sup>a</sup>.

**3.2.5.2.- NORMATIVA MODIFICADA.****7.5.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONA 1; ORDENANZA [1]: POBLADO DE COLONIZACIÓN.****7.5.3.- Usos y compatibilidades.**

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

<b>TERCIARIO</b>	<i>Comercio</i>	<i>Categorías 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.</i>
	<i>Hotelero</i>	<i>Categorías 6ª y 7ª en edificio exclusivo.</i>
	<i>Centros de Reunión</i>	<i>Categoría 9ª en situación de planta baja o en edificio exclusivo. Categoría 10ª en edificio exclusivo. <b>Categoría 11ª como uso exclusivo.</b></i>
	<i>Oficinas</i>	<i>En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.</i>
<b>DOTACIONAL</b>		<i>En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.</i>
<b>INDUSTRIA ORDINARIA</b>		<i>Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.</i>
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>		<b><i>En todas sus categorías.</i></b>

**3.2.6.- MODIFICACIÓN Nº 6****3.2.6.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Por los mismos motivos expuestos en el anterior apartado, se considera conveniente hacer compatible el uso de espacios libres y el uso Terciario Comercial Centro de Reunión categoría 11ª con los suelos residenciales a los que resulta de aplicación la Ordenanza [U-2]: Travesías.

Se pretende también modificar las condiciones de parcelación establecidas en la Ordenanza y favorecer la edificación de solares de pequeñas dimensiones.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**3.2.6.2.- NORMATIVA PROPUESTA.****ARTÍCULO 7.6. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 2: ORDENANZA [U-2]: TRAVESÍAS.****Artículo 7.6.3.- Usos y compatibilidades.**

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

TERCIARIO	Comercio	Categorías 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
	Hotelero	Categorías 6ª y 7ª en edificio exclusivo.
	Centros de Reunión	Categoría 9ª en situación de planta baja o en edificio exclusivo. Categoría 10ª en edificio exclusivo. <b>Categoría 11ª como uso exclusivo.</b>
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
INDUSTRIA ORDINARIA		Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>		<b>En todas sus categorías.</b>



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**7.6.4.- Condiciones de Edificación.**

[...]

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

Categoría	Parcela mínima
U-2 (1ª)	100 m <sup>2</sup>
U-2 (2ª)	60 m <sup>2</sup>

*El frente mínimo será de 6 m y la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de 6 m de diámetro.*

**3.2.7.- MODIFICACIÓN Nº 7****3.2.7.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

La actual redacción del artículo 8.4. no regula la distancia de las construcciones, edificaciones o instalaciones a los caminos rurales de nivel 2, por lo que procede su regulación al igual que están regulado el resto del viario.

Se pretende también regular con carácter específico la distancia de los apoyos de los tendidos aéreos de infraestructuras a los caminos rurales.

**3.2.7.2.- NORMATIVA PROPUESTA.****8.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA; SNU-2: VÍAS DE COMUNICACIÓN.**

[...]

**4. Determinaciones.**

[...]

*Para red de caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones:*

1. *La separación mínima de cualquier edificación al viario rural de primer nivel será de 15 m. desde la arista exterior de la calzada. Se exceptúan de esta limitación los tramos urbanos.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**2. La separación mínima de cualquier edificación al viario rural de segundo nivel será de 8,00 m. desde la arista exterior de la calzada. Se exceptúan de esta limitación los tramos urbanos.**

**3. Los almacenes de venta de productos agrarios y las cooperativas y alhóndigas de tratamiento y clasificación de productos no podrán ubicarse junto al viario rural de segundo y tercer nivel.**

**4. No se autoriza la localización junto al viario rural de tercer nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria.**

**5. Para otras instalaciones y construcciones serán de aplicación los retranqueos correspondientes a los caminos rurales de tercer nivel.**

**IV. Retranqueos al viario rural de tercer nivel:**

Ancho del camino (m)	Separación mínima al borde (metros)			
	Construcciones permanentes o edificaciones	Invernaderos y cerramientos de parcela de obra	Cerramientos de parcela de piquetes y malla	<b>Apoyos de infraestructuras y redes.</b>
>8 m.	5,00	3,00	3,00	<b>3,00</b>
6<A<=8 m.	3,00	2,00	2,00	<b>2,00</b>
4<A<=6 m.	3,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>
<=4 m.	3,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>

**3.2.8.- MODIFICACIÓN Nº 8****3.2.8.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Se considera conveniente modificar la normativa reguladora de los almacenes agrícolas contenida en el PGOU a fin de dotarla de cierta flexibilidad que permita dar respuesta a las nuevas necesidades que surgen de la actividad agropecuaria. Así, se plantea que en caso de necesidad justificada se puede incrementar la altura de los almacenes agrícolas.

**8.8.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN NATURAL O RURAL; SNU-6: TERRENOS AGRÍCOLAS.**

[...]

**4.- Condiciones de edificación.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

En el siguiente cuadro se describen las condiciones de edificación asociados a los diferentes usos:

USO	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA (m2)	ALTURA (m)/Nº PLANTAS	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN A VIVIENDAS (m)	OTRAS DETERMINACIONES
<b>CATEGORÍA I</b>							
Cerramientos y vallados de parcela	Regulación según artículo 8.17.1						
Invernaderos	Regulación según artículo 8.17.2						
Infraestructuras de riego, energía eléctrica y pavimentación de caminos	Regulación según capítulo 3º						
Embalses y depósitos de agua de riego.	Regulación según artículo 8.17.3						
Almacenes agrícolas	Aislada o adosada	100m <sup>2</sup> /ha. (1)	4.000	5 / 1 (6)	3 (el recinto para instalaciones de riego, eléctrica o similar podrá reducirse a 2 m)		El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a alojamiento de trabajadores temporales. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 100m; el recinto para instalaciones de riego, eléctricas o similares estarán exentos de cumplir dicho condicionante, siempre que la superficie máxima construida sea de 3 x 3 m
Alojamiento para trabajadores temporales.	Aislada o adosada	100m <sup>2</sup> /ha. (2)	5.000	4 / 1	3		El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a almacén agrícola. Las condiciones



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

							estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000m
Vivienda del agricultor	Unifamiliar aislada	120m2/ha. (3)	10.000	7 / 2	5		Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación mínima a otras edificaciones de la misma explotación agraria se establece en 3 m. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas directamente vinculadas a la finca en que se asientan (4)	Aislada	40,00%	5.000	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m, salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas no directamente vinculadas a la finca en que se asientan (5)	Aislada	25,00%	2.500	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m, salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Otras instalaciones similares	Aislada	2,00%	5.000	5 / 1	5		

(1) Podrá superar esta superficie justificadamente, tramitándose en este caso como actuaciones de interés público. No se autorizan sótanos y semisótanos.

(2) No se autorizan sótanos y semisótanos. Se autorizan almacenes adosados con



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*una superficie máxima de 80 m<sup>2</sup> construidos*

*(3) Superficie máxima 120 m<sup>2</sup> construidos independientemente de la superficie de la explotación agrícola. No se autorizan sótanos y semisótanos*

*Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> construidos*

*(4) Se consideran directamente vinculadas a las fincas en que se asientan aquellas instalaciones cuya cabaña sea igual o mayor que las señaladas a continuación:*

- 250 cabezas de ganado bovino
- 1.000 cabezas de ganado caprino u ovino.
- 500 cerdos.
- 10.000 aves.
- 2.000 conejos.
- Las piscifactorias de cualquier tamaño.

*(5) Estas instalaciones deberán tramitarse como actuaciones de interés público.*

*(6) Excepto que las características de la instalación que albergue precise alturas mayores, aspecto que deberá quedar debidamente justificado en el proyecto.*

### **3.2.9.- MODIFICACIÓN Nº 9**

#### **3.2.9.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Se pretende aclarar la diferencia entre cerramiento y vallado, dado que el PGOU distingue entre ambos elementos y se considera confusa la redacción del artículo que los define.

Se considera asimismo conveniente completar el artículo que regula la evacuación de aguas pluviales en los invernaderos para posibilitar la utilización de pozos de drenaje, solución extendida en los cultivos de invernadero de la comarca del Poniente de Almería.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

Se recogen asimismo en esta modificación los condicionantes expresados en las conclusiones del apartado C.1) del apartado 3 del Informe Ambiental Estratégico.

### 3.2.9.2.- NORMATIVA PROPUESTA.

#### **8.17.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES.**

##### **8.17.1.- Cerramientos de parcela y vallados.**

Los cerramientos de las fincas se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, la parte opaca no podrá sobrepasar en ningún caso 1'00 m. de altura pudiéndose completar hasta 2.50 m. de altura con malla metálica, plástica o material similar. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas. La parte opaca deberá de recibir el tratamiento exterior suficiente para mantener unas condiciones estéticas y de ornato adecuadas.

Los vallados se realizarán mediante piqueta metálica o puntal de madera y malla metálica o plástica.

*Únicamente podrá emplearse la solución del vallado en aquellas fincas de suelo rústico que se destinen al cultivo agrícola, al uso ganadero o para acopios autorizados de materiales, tierras o restos vegetales. Se podrá autorizar también la solución de vallado como cerramiento provisional de fincas de suelo rústico donde no se levanten edificaciones.*

*Las fincas donde se autoricen actuaciones ordinarias que conlleven edificaciones o se autoricen actuaciones extraordinarias de interés público deberán estar delimitadas empleando la solución de cerramiento, con las salvedades establecidas en el párrafo anterior.*

Los cerramientos y vallados deberán retranquearse de los caminos la distancia establecida en la ordenanza SNU-2.

##### **8.17.2.- Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.**

[...]

- **Drenaje de aguas pluviales.**

1 .Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de **recogida y evacuación de pluviales hasta los primeros 35 litros metro cuadrado por episodio de lluvia**, que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, **pozo filtro** o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.

3. En el caso de que el dispositivo de evacuación de pluviales elegido sea **pozo filtro**, éste deberá de disponer en todo caso de un sistema de decantación para que no se obture el pozo y capacidad para recoger hasta 35 litros por metro cuadrado.

La ejecución material de los pozos filtro habrá de estar ligada exclusivamente a la recogida y drenaje de aguas pluviales no contaminadas, como medida de recarga natural localizada del Dominio Público Hidráulico subterráneo, debiendo por ello atender su realización a los siguientes condicionantes:

- **La infiltración natural de las aguas pluviales recogidas en un predio deberá realizarse dentro del propio predio, en coherencia con lo previsto en el artículo 54.1 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.**
- **Dado que las aguas pluviales evacuadas pasan a incorporarse al dominio público hidráulico subterráneo, en ningún supuesto el sondeo de drenaje podrá instalarse mediante bomba y tubería de impulsión, y emplearse para la derivación de aguas subterráneas, sin la debida autorización previa, y que el incumplimiento de esta prescripción puede llevar aparejado la apertura de expediente sancionador por infracción de los artículos 106.1.g) y 106.2 a) de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.**
- **El sistema de filtrado previo al punto de descarga en el pozo de drenaje, deberá estar dotado con las necesarias medidas de protección para evitar riesgos para las personas así como para la fauna salvaje y doméstica y la masa de agua subterránea sobre la que el pozo de drenaje se localiza.**
- **En aquellos supuestos en que la ejecución del pozo de drenaje se realice exclusivamente desde la superficie mediante maquinaria retroexcavadora y por ello con profundidades máximas del orden de unos 5 metros, los pozos ejecutados podrían quedar exceptuados de la autorización según la legislación minera.**

Y todo ello sin perjuicio de cualquier otra autorización que haya de ser otorgada por las distintas Administraciones Públicas, así como de las exigibles por una Ley o Reglamento sobre actividades o instalaciones.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

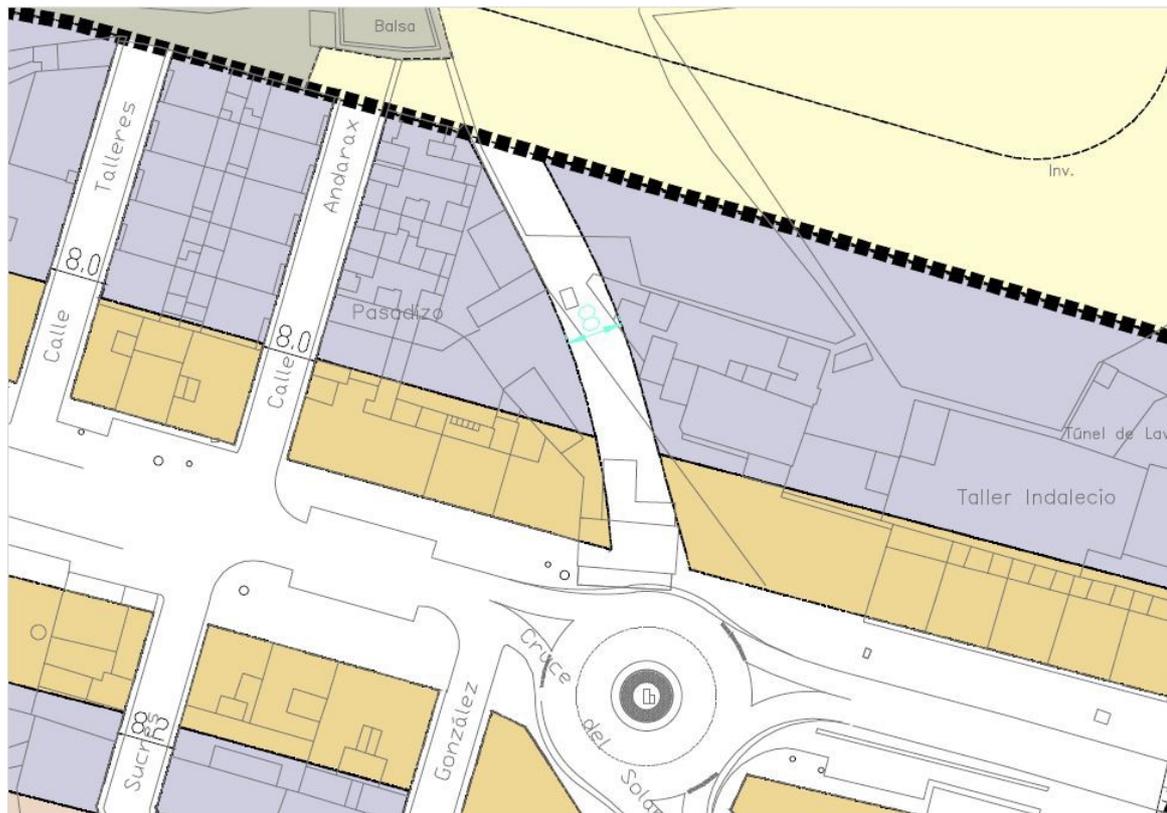
Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

4. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.

[...]

- **Disponibilidad de recursos hídricos.**

Para transformaciones o instalaciones que impliquen nuevas demandas de agua deberá acreditarse la disponibilidad de los recursos hídricos mediante concesión o autorización administrativa de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Aguas.

**3.3.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA. MODIFICACIÓN Nº 10****3.3.1.- ORDENACIÓN ACTUAL**



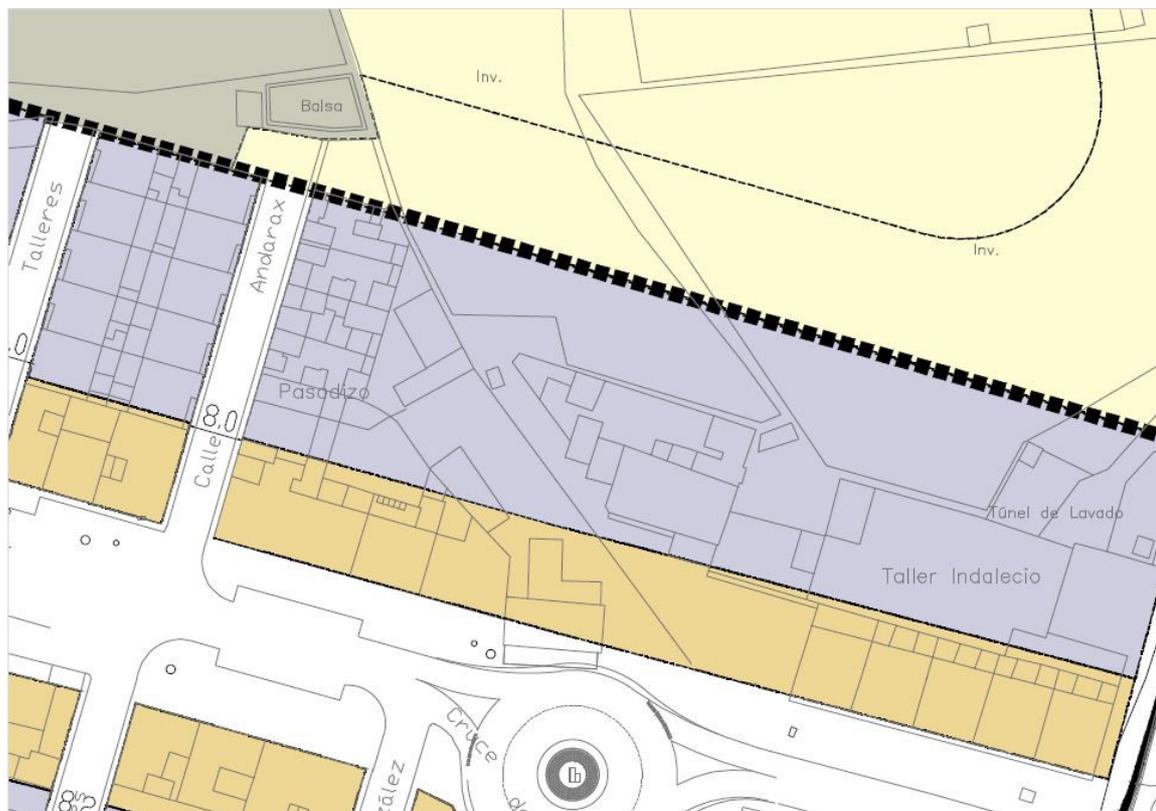
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**3.3.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA.****3.3.3.- RELACIÓN DE PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS.**

El Ayuntamiento de La Mojonera completará el presente documento con los propietarios de las parcelas catastrales afectadas por la modificación cuyas referencias catastrales se relacionan a continuación.

9179607WF2697N0001RW

9179617WF2697N0001ZW

**3.4.- PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.**

La presente innovación del PGOU de La Mojonera se circunscribe a la ordenación detallada establecida por el mismo y no contiene determinaciones que tengan incidencia supralocal.

No afecta asimismo a suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial ni altera las determinaciones del PGOU sobre los suelos rústicos preservados por la ordenación territorial o urbanística.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

Asimismo, las modificaciones que se introducen en las Normas Urbanísticas no alteran las determinaciones del modelo general de ordenación que establece el PGOU.

Por último, se indica que no se introducen alteraciones de la regulación contenida en el PGOU sobre los elementos sujetos a legislación sectorial específica

En Benahadux para La Mojonera, a fecha de la firma digital

Juan José Godoy Giménez

Arquitecto UAM Bajo Andarax y Poniente



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## IV. ANEXOS

### **1.-NORMAS URBANÍSTICAS. ARTICULADO REFUNDIDO**

#### **3.3.- RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.**

##### 3.3.1.- Carreteras.

Los márgenes de las carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía para aquellas de titularidad autonómica y provincial.

##### 3.3.2.- Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes según se establece en la correspondiente ordenanza.

##### 3.3.3.- Condiciones para la ejecución de pasos de instalaciones.

En el suelo rústico, cuando los tendidos de instalaciones e infraestructuras, de titularidad tanto pública como privada, requieran cruzar un camino de titularidad municipal, éste se ejecutará de manera aérea.

Dicho cruce de instalaciones no podrá dificultar el normal tránsito y la utilización del camino. Para ello garantizarán una altura libre de gálibo mínima de 5,00m, salvo que la legislación sectorial establezca alturas mayores. Los apoyos del tendido se ubicarán a una distancia del borde del camino según la categoría del mismo.

[...]

#### **3.7.- BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.**

[...]

##### 3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento.

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T-500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas debajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).

El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar de forma precisa (coordenadas) en el proyecto de urbanización del sector y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal siempre que sea posible en varios puntos de entrega, en ningún caso de forma perpendicular si no oblicua y en el sentido del flujo del cauce, sin transferir aguas de una cuenca a otra, todo ello para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,40 m, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante.. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg , pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m<sup>3</sup> para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m<sup>3</sup> para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de PVC de diámetro mínimo 250 mm. Las uniones serán por enchufe y campana con junta elástica. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

El diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales.

La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0.75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atraviere áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.

En Suelo No Urbanizable el saneamiento deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "Imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 (el primero 4 veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

**Documentación mínima del proyecto.**

- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de sus aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.
- Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
  - Planta general de la red.
  - Perfiles longitudinales.
  - Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.
  - Plano de detalle y obras especiales.
- Presupuesto contenido en los siguientes documentos:
  - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios.

**4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.**

*Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos y cuadros posteriores del presente Capítulo:*

Nº DE ORDEN	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	Residencial	Vivienda	1ª	Vivienda unifamiliar
		Vivienda	2ª	Vivienda multifamiliar
		Residencial	3ª	Residencial Colectiva (No hotelero)
2	Terciario Comercial	Comercio	1ª	Locales Comerciales y Talleres de Reparación (S<200m2)
			2ª	Locales Comerciales (S<500m2)
			3ª	Galerías y Centros Comerciales (S<1.500 m2)
			4ª	Galerías y Centros Comerciales (S<2.500 m2)
			5ª	Grandes Centros Comerciales (S>2.500 m2)
		Hotelero	6ª	Nº habitaciones<15 (S<600m2)
			7ª	Nº habitaciones <50 (S<2.500 m2)
			8ª	Nº habitaciones > 50 (S>2.500m2)
		Centros de reunión	9ª	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, sin



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

				espectáculo ni hospedaje. Hora de cierre anterior a las 24h
		Centros de reunión	10 <sup>a</sup>	Establecimientos de reunión, espectáculos públicos o de actividades recreativas en locales cerrados.
			11 <sup>a</sup>	Establecimientos de reunión, espectáculos públicos o actividades recreativas al aire libre.
3	Terciario Oficinas	Oficinas	1 <sup>a</sup>	Despachos y consultas profesionales.
			2 <sup>a</sup>	Oficinas privadas sin atención al público.
			3 <sup>a</sup>	Oficinas privadas con atención al público.
			4 <sup>a</sup>	Oficinas de administración sin atención al público.
4	Dotacional	Escolar	1 <sup>a</sup>	Educación infantil
			2 <sup>a</sup>	Educación primaria
			3 <sup>a</sup>	Educación secundaria.
			4 <sup>a</sup>	Educación Universitaria.
			5 <sup>a</sup>	Otras enseñanzas oficiales.
			6 <sup>a</sup>	Enseñanza de actividades no reguladas por la administración.
		Administrativo	7 <sup>a</sup>	Centros culturales, museos y biblioteca.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

		Socio Cultural	8 <sup>a</sup>	Centros de servicios sociales (sin residencia colectiva)		
			9 <sup>a</sup>	Centros de servicios sociales (Con residencia colectiva).		
		Sanitario	10 <sup>a</sup>	Establecimientos sin internamiento.		
			11 <sup>a</sup>	Establecimientos con internamiento.		
			12 <sup>a</sup>	Establecimientos veterinarios.		
		Servicios urbanos	13 <sup>a</sup>	Centros de la administración.		
			14 <sup>a</sup>	Mercados.		
			15 <sup>a</sup>	Cementerios.		
		Religioso	16 <sup>a</sup>	Centros de culto sin residencia aneja.		
			17 <sup>a</sup>	Centros de culto con residencia aneja.		
		Deportivo	18 <sup>a</sup>	Sin espectadores.		
			19 <sup>a</sup>	Con espectadores.		
		5	Industrial	Industria Ordinario	1 <sup>a</sup>	Actividades totalmente compatibles con usos residenciales.
					2 <sup>a</sup>	Actividades tolerables por el uso residencial.
3 <sup>a</sup>	Actividades incompatibles con usos no industriales.					
4 <sup>a</sup>	Actividades especiales.					
Industria agropecuaria extractiva	5 <sup>a</sup>			Industria de transformación agropecuaria.		
	6 <sup>a</sup>			Industria extractiva.		



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

		Almacenamiento	7 <sup>a</sup>	Compatibles con usos residenciales.	
			8 <sup>a</sup>	Compatible con usos industriales	
			9 <sup>a</sup>	Almacenamiento de productos agrícolas.	
			10 <sup>a</sup>	Almacenamiento especial (silos/dep.)	
			Garaje Aparcamiento	11 <sup>a</sup>	Asociado a otros usos
				12 <sup>a</sup>	Explotación comercial.
6.	Espacios Libres y Zonas Verdes	Jardines y juegos de niños	1 <sup>a</sup>	Áreas ajardinadas.	
			2 <sup>a</sup>	Áreas de juegos infantiles.	
			3 <sup>a</sup>	Parque urbano.	
		Protección	4 <sup>a</sup>	Protección de vías rodadas	
			5 <sup>a</sup>	Protección de infraestructuras.	
7	Infraestructuras				
8	Red viaria		1 <sup>a</sup>	Peatonal	
			2 <sup>a</sup>	Rodada de coexistencia.	
9	Agropecuario		1 <sup>a</sup>	Cultivos y trabajos de tierra exclusivamente.	
			2 <sup>a</sup>	Almacenamiento de productos y maquinaria.	
			3 <sup>a</sup>	Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación.	
			4 <sup>a</sup>	Instalaciones pecuarias intensivas con estabulación.	

**4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.****4.5.1.- Definición y categorías.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a los usos y categorías establecidas por la legislación sobre espectáculos públicos y actividades recreativas o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo.*

Uso hostelero es el destinado a alojamiento temporal de personas, tanto individuos como núcleos familiares, considerándose como tal aquellos recintos o edificios de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

**A.- Clase Comercio:**

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo, no clasificados por la Ley de Protección Ambiental ni generadores de ruidos, u olores, tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m2 de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m2 de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.
- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m2 de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

**B.- Clase Hostelero:**

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
- Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más 50 habitaciones y más de 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**C.- Clase Centros de Reunión:**

Categoría 9ª: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje, con horario de cierre anterior a las 24 horas, con hilo musical pero sin música de animación ni pista de baile

**Categoría 10ª. Cualquier otro establecimiento de reunión, espectáculos públicos o de actividades recreativas que se desarrollen en locales fijos.**

**Categoría 11ª. Establecimientos de reunión, espectáculos públicos o actividades recreativas que se desarrollen en instalaciones al aire libre o en establecimientos públicos eventuales.**

**4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Espectáculos Públicos y correspondiente normativa sectorial.

**A. Condiciones particulares de los espacios públicos:**

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

1. La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m<sup>2</sup> de superficie y los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.
2. Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.
3. La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00. para las Clases Comercio y Centros de Reunión, excepto para la categoría 1ª en la que se autoriza una altura libre mínima de 2,70m. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.
4. **De manera motivada, cuando por necesidades de aislamiento acústico, ejecución de instalaciones o configuración arquitectónica del local, se podrá autorizar para las Clases Comercio y Centros Reunión reducir la altura libre mínima en las zonas de acceso público hasta un mínimo de 2,70m**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

[...]

#### **4.7.- USO DOTACIONAL**

##### **4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.**

Todos los centros **de nueva creación** tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de:

- Una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión **o de espectáculos públicos**,
- Cada 10 personas en el religioso con residencia.
- Cada 5 camas en el hospitalario con internamiento.

Los centros escolares de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

**De forma justificada, podrá eximirse del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en el interior a las parcelas de superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.**

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén, **aparcamiento** e instalaciones del centro.

**La prohibición del párrafo anterior no se aplicará en aquellas estancias ubicadas bajo rasante que abran huecos de ventilación e iluminación a patios interiores cuyas dimensiones mínimas cumplan los requisitos establecidos en el artículo 5.2.3 de las Condiciones Generales de Edificación del PGOU.**

[...]

#### **ARTÍCULO 5.1.- DEFINICIONES.**

A efectos de las presentes NORMAS REGULADORAS, se dan las siguientes definiciones:

**Sector** : Unidad de planeamiento en suelo urbanizable.

**Polígono** : Unidad de ejecución en suelo urbanizable.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**Parcela:** Lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada.

**Parcela mínima:** La menor superficie de parcela admisible. Será por vivienda para ordenanzas con tipología unifamiliar, y por actuación para ordenanzas de tipología multifamiliar o colectiva.

**Parcela edificable:** lote de terreno apto para la edificación según el planeamiento urbanístico; en cualquier caso excluye los viales, equipamientos y espacios libres.

**Solar:** Parcela edificable dotada de calzada pavimentada, encintado de aceras, acometidas de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y energía eléctrica que además cuente con la ordenación pormenorizada necesaria aprobada definitivamente.

**Ocupación máxima de solar:** Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie neta del mismo.

**Superficie ocupada:** Es la limitada por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de toda la construcción, incluidos los semisótanos.

**Edificabilidad:** En suelo urbano consolidado o urbanizable ordenado se refiere a la relación entre la superficie construida, expresada en m<sup>2</sup>techo y la superficie de la parcela edificable (neta) expresada en m<sup>2</sup>suelo. En el caso de fichas reguladoras de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable se refiere a la relación entre la superficie construible y la superficie bruta del sector o unidad de ejecución.

**Superficie edificada:** La suma de la definida por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la construcción en cada planta.

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

	<b>CERRADO POR TRES LADOS</b>	<b>CERRADO POR UNO O DOS LADOS</b>	<b>ABIERTOS LATERALMENTE</b>
<b>CUBIERTOS CON FORJADO</b>	<b>100%</b>	<b>50%</b>	<b>NO COMPUTAN</b>
<b>DESCUBIERTOS O CON ESTRUCTURAS LIGERAS</b>	<b>NO COMPUTAN</b>	<b>NO COMPUTA</b>	<b>NO CUMPUTAN</b>

**Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:**

- a) **Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos parcialmente con estructura ligera.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- b) Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que tengan acceso público, y que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
- c) Los elementos ornamentales de jardín tales como pérgolas y similares, remates de cubierta siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.
- d) Las superficies interiores a la edificación, cerrados o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.
- e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático.

**Entreplanta o altillo:** Espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. **Podrá autorizarse la construcción de entreplantas, siempre que no quede prohibido por las ordenanzas particulares de cada zona;** en todo caso, este concepto solo podrá ser aplicable para el uso industrial o comercial.

En todo caso, para que no compute a efectos de edificabilidad, la superficie no podrá ser superior al 30% de la superficie útil de la planta en que se construya, y siempre que el uso al que se destine sea para almacenamiento, **instalaciones** u oficinas vinculadas a la actividad principal.

Este condicionante se aplicará incluso a los Planes Parciales aprobados definitivamente en los que su ordenanza particular permita la construcción de una entreplanta.

**Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.**

**Planta diáfana:** Se entiende por tal la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de cuatro metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.

**Densidad de viviendas:** Número máximo de unidades de vivienda por unidad de superficie.

**Alineación:** Es la línea que separa los espacios de titularidad y uso público de los espacios de titularidad y uso privado. Normalmente coinciden con el borde interior de las aceras y con la línea límite del dominio de las parcelas.

**Retranqueo:** Separación obligatoria entre la alineación oficial y la edificación .



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**Altura de edificación:** Número de plantas o distancia en vertical desde el nivel de la acera o terreno natural hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del último forjado. En el caso de terrenos o aceras con pendiente dicha altura será medida en el punto en que esta distancia sea mayor.

A estos efectos se contabilizarán en el número de plantas, los áticos, abuhardillados y plantas diáfanas. Los semisótanos no contabilizan.

Considerando como plantas diáfanas las que tienen una altura mayor o igual a 1 m, en cualquiera punto de su perímetro, sobre el terreno o rasante de acera, y como semisótano el que tiene el carácter de tal por sobresalir menos de un metro, en cualquiera punto de su perímetro, sobre el terreno inmediato o sobre el nivel de la acera.

**Altura de piso:** Distancia en vertical entre caras interiores de forjados consecutivos.

**Altura libre de piso:** Distancia entre la cara superior del pavimento a la inferior del techo, en la misma planta.

**Edificación aislada:** Es la situada en parcela independiente con separación a todos los linderos y alineaciones, con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la calle o espacio comunitario.

**Edificación agrupada o adosada:** Es la situada en parcela independiente en contigüidad con otra edificación y con solución de continuidad al otro lindero.

**Edificación en manzana cerrada:** Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana con patio interior de manzana o sin él.

**Vivienda unifamiliar:** Es la que tiene acceso independiente, desde la calle o espacio comunitario y no le es de aplicación régimen alguno de propiedad horizontal.

**Vivienda multifamiliar o colectiva:** Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

**Fachada:** Limite con la calle o espacio libre que constituya el acceso principal a la parcela. Se considera fachada principal la alineación de mayor longitud.

**Linderos:** Límites transversales al de fachada.

**Trasdós:** Limite opuesto al de fachada.

**Ático:** Última planta de un edificio, bajo la cara inferior de la cubierta, que dispone su línea de fachada retranqueada 3 metros, como mínimo, del plano de fachada del edificio, salvo que las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación según el ámbito donde se ubique establezcan otras consideraciones. Su altura libre interior tendrá



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

las limitaciones de las plantas piso.

[...]

**5.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION****5.2.4.- Salientes y Vuelos.**

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

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

<b>ANCHO PREVISTO ENTRE FACHADAS OPUESTAS</b>	<b>VUELOS Y SALIENTES (máximo permitido)</b>
Calles de ancho menor de 8 m	0,50 m.
Calles de 8 m. a menores de 12 m	0,60 m
Calles de 12 m. en adelante	0,75 m

- En cualquier caso los vuelos y salientes deberán retranquearse 1.20 m. respecto del plano vertical correspondiente a la línea de bordillos o de arbolado, salvo criterios de uniformidad con las edificaciones existentes.
- En edificios singulares por su carácter o emplazamiento, el Ayuntamiento a su juicio podrá autorizar vuelos mayores. Los vuelos se medirán desde el plano vertical correspondiente a la alineación del edificio o línea de fachada.
- Todos los vuelos estarán a una altura mínima de 3,00 m. sobre la rasante de la acera
- La distancia mínima entre los extremos de dos vuelos situados a los dos lados de la calle será de tres metros.
- Las **rejas y jambas** de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 5 (cinco) centímetros.
- Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante 0,60 metros, cuando el vuelo sea inferior a 1 m. y se retirarán un metro en vuelos superiores al anterior.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

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

**5.2.5.- Medianerías.**

- Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.
- Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.
- En el caso de retranqueo a fachada se dispondrá un cerramiento de parcela cuya parte maciza no podrá tener una altura superior a un (1) metro disponiendo el resto de una superficie de huecos inferior al 50%. Este cerramiento podrá ser sustituido por una falsa fachada con las condiciones constructivas y estéticas de las edificaciones colindantes.
- No se admitirán medianeras en el límite del suelo urbano. Se construirán fachadas abriendo los huecos que correspondan, para lo cual se retranqueará la edificación, si fuese necesario, un mínimo de tres (3) metros.
- **Los cerramientos de patios que constituyan medianerías tendrán una altura máxima de 3,50 metros.**

[...]



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**7.5.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONA 1; ORDENANZA [1]: POBLADO DE COLONIZACIÓN.****7.5.3.- Usos y compatibilidades.**

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

TERCIARIO	Comercio	Categorías 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
	Hotelero	Categorías 6ª y 7ª en edificio exclusivo.
	Centros de Reunión	Categoría 9ª en situación de planta baja o en edificio exclusivo. Categoría 10ª en edificio exclusivo. <b>Categoría 11ª como uso exclusivo.</b>
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
INDUSTRIA ORDINARIA		Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>		<b>En todas sus categorías.</b>

[...]



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**ARTÍCULO 7.6. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 2: ORDENANZA [U-2]: TRAVESÍAS.****Artículo 7.6.3.- Usos y compatibilidades.**

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

TERCIARIO	Comercio	Categorías 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
	Hotelero	Categorías 6ª y 7ª en edificio exclusivo.
	Centros de Reunión	Categoría 9ª en situación de planta baja o en edificio exclusivo. Categoría 10ª en edificio exclusivo. <b>Categoría 11ª como uso exclusivo.</b>
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
INDUSTRIA ORDINARIA		Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>		<b>En todas sus categorías.</b>

**7.6.4.- Condiciones de Edificación.**

1. *No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.*
2. *A efectos de segregaciones y parcelaciones se fijan las siguientes parcelas mínimas:*

Categoría	Parcela mínima
U-2 (1ª)	<b>100 m2</b>
U-2 (2ª)	<b>60 m2</b>



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**El frente mínimo será de 6 m y la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de 6 m de diámetro.**

3. La ocupación máxima será del 100%.

4. Altura y máximo número de plantas :

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

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

5. Aprovechamiento máximo :

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

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

[...]

### **7.8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 4; ORDENANZA [4]: SISTEMA de EQUIPAMIENTOS e INFRAESTRUCTURAS COMUNITARIAS**

#### **7.8.4.- Condiciones de Edificación.**

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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

2. A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>. con frente mínimo de 10 m. y cuya forma permita inscribir un círculo de 10 m. de diámetro.
3. La ocupación máxima será del 100%.
4. Altura y máximo número de plantas : 10.50 m. y tres (III) plantas
5. Aprovechamiento máximo : 3 m<sup>2</sup>construido/m<sup>2</sup>parcela neta.
6. **En los equipamientos de nueva planta sobre parcelas de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup> se** deberá ubicar en **el interior de** la parcela una dotación de aparcamiento equivalente a 1 plaza/100 m<sup>2</sup>construidos.

**8.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA; SNU-2: VÍAS DE COMUNICACIÓN.**

[...]

**4. Determinaciones.**

Para la red de carreteras será de aplicación la normativa específica correspondiente (epígrafes 1 y 2) según sean de titularidad estatal, autonómica o provincial. Para el resto será de aplicación una línea límite de edificación de 15 metros contabilizados a partir de la arista exterior de la calzada.

Para la red de carreteras de segundo nivel se establece una separación de los invernaderos, cerramientos y vallados de 5 metros contabilizados a partir de la arista exterior de la calzada.

Para red de caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones:

1. La separación mínima de cualquier edificación al viario rural de primer nivel será de 15 m. desde la arista exterior de la calzada. Se exceptúan de esta limitación los tramos urbanos.

**2. La separación mínima de cualquier edificación al viario rural de segundo nivel será de 8,00 m. desde la arista exterior de la calzada. Se exceptúan de esta limitación los tramos urbanos.**

3. Los almacenes de venta de productos agrarios y las cooperativas y alhóndigas de tratamiento y clasificación de productos no podrán ubicarse junto al viario rural de segundo y tercer nivel.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

4. No se autoriza la localización junto al viario rural de tercer nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria.

5. Para otras instalaciones y construcciones serán de aplicación los retranqueos correspondientes a los caminos rurales de tercer nivel.

## IV. Retranqueos al viario rural de tercer nivel:

Ancho del camino (m)	Separación mínima al borde (metros)			
	Construcciones permanentes o edificaciones	Invernaderos y cerramientos de parcela de obra	Cerramientos de parcela de piquetes y malla	Apoyos de infraestructuras y redes.
>8 m.	5,00	3,00	3,00	3,00
6<A<=8 m.	3,00	2,00	2,00	2,00
4<A<=6 m.	3,00	1,00	1,00	1,00
<=4 m.	3,00	1,00	1,00	1,00

Para el viario propuesto se establecen las siguientes limitaciones:

- Para el vial intermedio se establece una zona de protección, en la que no se autoriza ningún tipo de edificación e instalación, de 100 m. de ancho medidos desde el eje del vial propuesto. Se exceptúan de esta prohibición las instalaciones y edificaciones vinculadas directamente a la explotación agraria.
- Para los nudos estratégicos se establece una zona de protección, en la que no se autoriza la construcción de ningún tipo de edificación, definida exteriormente por una circunferencia de 500 metros de radio y centro coincidente con el del nudo. Se exceptúan de esta prohibición las instalaciones y edificaciones vinculadas directamente a la explotación agraria.

[...]

#### 8.8.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN NATURAL O RURAL; SNU-6: TERRENOS AGRÍCOLAS.

[...]

#### 4.- Condiciones de edificación.

En el siguiente cuadro se describen las condiciones de edificación asociados a los diferentes usos:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

USO	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA (m2)	ALTURA (m)/Nº PLANTAS	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN A VIVIENDAS (m)	OTRAS DETERMINACIONES
CATEGORÍA I							
Cerramientos y vallados de parcela	Regulación según artículo 8.17.1						
Invernaderos	Regulación según artículo 8.17.2						
Infraestructuras de riego, energía eléctrica y pavimentación de caminos	Regulación según capítulo 3º						
Embalses y depósitos de agua de riego.	Regulación según artículo 8.17.3						
Almacenes agrícolas	Aislada o adosada	100m2/ha. (1)	4.000	5 / 1 (6)	3 (el recinto para instalaciones de riego, eléctrica o similar podrá reducirse a 2 m)		El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a alojamiento de trabajadores temporales. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 100m; el recinto para instalaciones de riego, eléctricas o similares estarán exentos de cumplir dicho condicionante, siempre que la superficie máxima construida sea de 3 x 3 m
Alojamiento para trabajadores temporales.	Aislada o adosada	100m2/ha. (2)	5.000	4 / 1	3		El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a almacén agrícola. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

							límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000m
Vivienda del agricultor	Unifamiliar aislada	120m2/ha. (3)	10.000	7 / 2	5		Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación mínima a otras edificaciones de la misma explotación agraria se establece en 3 m. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas directamente vinculadas a la finca en que se asientan (4)	Aislada	40,00%	5.000	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m, salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas no directamente vinculadas a la finca en que se asientan (5)	Aislada	25,00%	2.500	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m, salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Otras instalaciones similares	Aislada	2,00%	5.000	5 / 1	5		

(1) Podrá superar esta superficie justificadamente, tramitándose en este caso como actuaciones de interés público. No se autorizan sótanos y semisótanos.

(2) No se autorizan sótanos y semisótanos. Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 80 m<sup>2</sup> construidos

(3) Superficie máxima 120 m<sup>2</sup> construidos independientemente de la superficie de la explotación agrícola. No se autorizan sótanos y semisótanos



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> construidos

(4) Se consideran directamente vinculadas a las fincas en que se asientan aquellas instalaciones cuya cabaña sea igual o mayor que las señaladas a continuación:

- 250 cabezas de ganado bovino
- 1.000 cabezas de ganado caprino u ovino.
- 500 cerdos.
- 10.000 aves.
- 2.000 conejos.
- Las piscifactorias de cualquier tamaño.

(5) Estas instalaciones deberán tramitarse como actuaciones de interés público.

**(6) Excepto que las características de la instalación que albergue precise alturas mayores, aspecto que deberá quedar debidamente justificado en el proyecto.**

[...]

### **8.17.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES.**

#### **8.17.1.- Cerramientos de parcela y vallados.**

Los cerramientos de las fincas se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, la parte opaca no podrá sobrepasar en ningún caso 1'00 m. de altura pudiéndose completar hasta 2.50 m. de altura con malla metálica, plástica o material similar. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas. La parte opaca deberá de recibir el tratamiento exterior suficiente para mantener unas condiciones estéticas y de ornato adecuadas.

Los vallados se realizarán mediante piqueta metálica o puntal de madera y malla metálica o plástica.

**Únicamente podrá emplearse la solución del vallado en aquellas fincas de suelo rústico que se destinen al cultivo agrícola, al uso ganadero o para acopios**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

autorizados de materiales, tierras o restos vegetales. Se podrá autorizar también la solución de vallado como cerramiento provisional de fincas de suelo rústico donde no se levanten edificaciones.

Las fincas donde se autoricen actuaciones ordinarias que conlleven edificaciones o se autoricen actuaciones extraordinarias de interés público deberán estar delimitadas empleando la solución de cerramiento, con las salvedades establecidas en el párrafo anterior.

Los cerramientos y vallados deberán retranquearse de los caminos la distancia establecida en la ordenanza SNU-2.

**8.17.2.- Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.**

[...]

- **Drenaje de aguas pluviales**

1. Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.

2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de **recogida y evacuación de pluviales hasta los primeros 35 litros metro cuadrado por episodio de lluvia**, que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, **pozo filtro** o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.

3. En el caso de que el dispositivo de evacuación de pluviales elegido sea **pozo filtro**, éste deberá de disponer en todo caso de un sistema de decantación para que no se obture el pozo y capacidad para recoger hasta 35 litros por metro cuadrado.

La ejecución material de los pozos filtro habrá de estar ligada exclusivamente a la recogida y drenaje de aguas pluviales no contaminadas, como medida de recarga natural localizada del Dominio Público Hidráulico subterráneo, debiendo por ello atender su realización a los siguientes condicionantes:

- **La infiltración natural de las aguas pluviales recogidas en un predio deberá realizarse dentro del propio predio, en coherencia con lo previsto en el artículo 54.1 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.**
- **Dado que las aguas pluviales evacuadas pasan a incorporarse al dominio público hidráulico subterráneo, en ningún supuesto el sondeo de drenaje podrá instalarse mediante bomba y tubería de impulsión, y emplearse**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*para la derivación de aguas subterráneas, sin la debida autorización previa, y que el incumplimiento de esta prescripción puede llevar aparejado la apertura de expediente sancionador por infracción de los artículos 106.1.g) y 106.2 a) de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.*

- *El sistema de filtrado previo al punto de descarga en el pozo de drenaje, deberá estar dotado con las necesarias medidas de protección para evitar riesgos para las personas así como para la fauna salvaje y doméstica y la masa de agua subterránea sobre la que el pozo de drenaje se localiza.*
- *En aquellos supuestos en que la ejecución del pozo de drenaje se realice exclusivamente desde la superficie mediante maquinaria retroexcavadora y por ello con profundidades máximas del orden de unos 5 metros, los pozos ejecutados podrían quedar exceptuados de la autorización según la legislación minera.*

*Y todo ello sin perjuicio de cualquier otra autorización que haya de ser otorgada por las distintas Administraciones Públicas, así como de las exigibles por una Ley o Reglamento sobre actividades o instalaciones.*

*4. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.*

[...]

- *Disponibilidad de recursos hídricos.*

*Para transformaciones o instalaciones que impliquen nuevas demandas de agua deberá acreditarse la disponibilidad de los recursos hídricos mediante concesión o autorización administrativa de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Aguas.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**2.- RESUMEN EJECUTIVO****2.1.- INNOVACIÓN PROPUESTA.**

El Excmo. Ayuntamiento de La Mojonera considera conveniente la tramitación del presente expediente de modificación puntual con la intención de alcanzar los objetivos anteriormente citados y, con ello, establecer unos parámetros más acordes a las necesidades de la realidad existente.

La oportunidad de la modificación se justifica, en la voluntad del Ayuntamiento de lograr los siguientes objetivos:

5) Adecuar la normativa del PGOU a las necesidades y demandas actuales tanto para la implantación de actividades como en la utilización de las distintas clases y categorías de suelo con el objetivo de contar con un planeamiento más ágil y adecuado para el desarrollo del municipio.

6) Completar la normativa del PGOU a fin de regular usos, actividades y condiciones que en la actualidad no están reguladas o bien su regulación no se considera adecuada para tal fin.

7) Atender diversas demandas de los vecinos del municipio y los agentes económicos, que el Ayuntamiento estima conveniente atender y que con la actual regulación urbanística no pueden llevarse a cabo.

8) Aclarar el contenido de varios artículos de las Normas Urbanísticas a fin de mejorar su aplicación.

**2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.**

La presente innovación se plantea integrada por nueve modificaciones del articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU-AP y una modificación de la ordenación pormenorizada del suelo urbano en el núcleo de La Mojonera.

**2.2.1.- MODIFICACIÓN Nº 1.**

Se considera conveniente regular la ejecución de las obras de cruce de caminos con infraestructuras, dado que en la actualidad este tipo de actuaciones no está regulada en el PGOU.

Dado que la legislación sectorial de carreteras no sería de aplicación a los caminos municipales, se opta por establecer una regulación para la ejecución de actuaciones que afecten a los caminos municipales.

Se modifica el artículo 3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

saneamiento. El objeto de la modificación es completar dicho artículo con las prescripciones reflejadas en el Informe Ambiental Estratégico respecto de las redes de pluviales.

**2.2.2.- MODIFICACIÓN Nº 2.**

Se considera conveniente modificar la definición de las categorías 10ª y 11ª de los Centros de reunión, dentro del Uso Terciario Comercial, con el fin de incluir en ellos de manera expresa las Actividades Recreativas, de acuerdo con la definición de ellas recoge la legislación sectorial sobre Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas ya que la actual redacción de las Normas Urbanísticas del PGOU únicamente hace mención a los establecimientos de espectáculos .

Se considera adecuado asimismo, establecer la posibilidad de eximir del cumplimiento de la altura libre mínima en los usos de Comercio y Centros de Reunión, siempre que se justifique por necesidad de mayor aislamiento acústico o ejecución de instalaciones.

**2.2.3.- MODIFICACIÓN Nº 3.**

Se considera conveniente excluir de la obligación de dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela a los equipamientos y dotaciones existentes o cuyas dimensiones de parcela no posibiliten dicha dotación.

La actual redacción de las Normas Urbanísticas no distinguen entre nuevas dotaciones de la rehabilitación o cambio de uso de las existentes, ni tiene en cuenta el tamaño de la parcela que se destina a equipamiento, por lo que la aplicación de las Normas Urbanísticas en cuanto a dotación de aparcamiento en el interior de la parcela puede hacer inviable la construcción de equipamientos de uso público.

**2.2.4.- MODIFICACIÓN Nº 4**

Se considera conveniente y justificado completar de las definiciones del Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU con los siguientes fines:

- Añadir la definición de planta diáfana, así como regular su uso y consideración a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico.
- Modificar la definición de superficie construida al objeto de completar el cómputo de la superficie construida en vuelos y espacios cubiertos parcialmente, de tal forma que no exista contradicción entre las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación contenidas en las AMPAS.
- Regular los salientes de molduras, rejas y otros elementos decorativos de fachada.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- Regular la altura de los muros medianeros que cierran patios de luces.

**2.2.5.- MODIFICACIÓN Nº 5**

Se realiza con la intención de hacer compatible el uso de espacios libres en las parcelas de uso residencial a las que se aplica la Ordenanza [1]: Poblado de Colonización.

Esta modificación permitirá al Ayuntamiento de La Mojonera destinar patrimonio municipal de suelo que actualmente tiene la calificación de uso residencial a dotación de espacios libres.

La actual regulación normativa no establece la compatibilidad del uso de espacios libres en parcelas de uso residencial.

Se plantea también incluir como compatible el uso Terciario Comercial Centro de Reunión en su categoría 11ª.

**2.2.6.- MODIFICACIÓN Nº 6**

Por los mismos motivos expuestos en el anterior apartado, se considera conveniente hacer compatible el uso de espacios libres y el uso Terciario Comercial Centro de Reunión categoría 11ª con los suelos residenciales a los que resulta de aplicación la Ordenanza [U-2]: Travesías.

Se pretende también modificar las condiciones de parcelación establecidas en la Ordenanza y favorecer la edificación de solares de pequeñas dimensiones.

**2.2.7.- MODIFICACIÓN Nº 7**

La actual redacción del artículo 8.4. no regula la distancia de las construcciones, edificaciones o instalaciones a los caminos rurales de nivel 2, por lo que procede su regulación al igual que están regulado el resto del viario.

Se pretende también regular con carácter específico la distancia de los apoyos de los tendidos aéreos de infraestructuras a los caminos rurales.

**2.2.8.- MODIFICACIÓN Nº 8**

Se considera conveniente modificar la normativa reguladora de los almacenes agrícolas contenida en el PGOU a fin de dotarla de cierta flexibilidad que permita dar respuesta a las nuevas necesidades que surgen de la actividad agropecuaria. Así, se plantea que en caso de necesidad justificada se puede incrementar la altura de los almacenes agrícolas.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**2.2.9.- MODIFICACIÓN Nº 9**

Se pretende aclarar la diferencia entre cerramiento y vallado, dado que el PGOU distingue entre ambos elementos y se considera confusa la redacción del artículo que los define.

Se considera asimismo conveniente completar el artículo que regula la evacuación de aguas pluviales en los invernaderos para posibilitar la utilización de pozos de drenaje, solución extendida en los cultivos de invernadero de la comarca del Poniente de Almería.

Se recogen asimismo en esta modificación los condicionantes expresados en las conclusiones del apartado C.1) del apartado 3 del Informe Ambiental Estratégico.

**2.2.10.- MODIFICACIÓN Nº 10.**

Se plantea la necesidad de modificar el trazado de un viario cuyas alineaciones establece la ordenación pormenorizada del PGOU en el suelo urbano del núcleo de La Mojenera y que en la actualidad no está ejecutado.

En la actualidad hay una vivienda habitada en situación legal de fuera de ordenación que ocupa el inicio del viario e impide su ejecución. Mantener el trazado actual del viario obligaría al Ayuntamiento de La Mojenera a proceder a la expropiación de la vivienda para su demolición.

Se propone un nuevo trazado del viario, acordado con los propietarios afectados que no afectaría a la vivienda, no siendo por tanto necesaria su expropiación ni su demolición, lo cual facilitaría la ejecución del viario y el desarrollo de las actuaciones edificatorias en esa zona concreta del núcleo urbano.

**2.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

Los artículos que se modifican de las Normas Urbanísticas del PGOU son los siguientes:

- Artículo 3.3.- “Red de vías y caminos en suelo no urbanizable”.
- Artículo 3.7.5.- “Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento”.
- Artículo 4.3.- “Estructura de usos”.
- Artículo 4.5.- “Uso Terciario Comercial: Comercio, Hostelero y Centros de Reunión”.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- Artículo 4.5.1.- “Definición y categorías”.
- Artículo 4.5.2.- “Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene”.
- Artículo 4.7.3.- “Condiciones particulares de los espacios dotacionales”.
- Artículo 5.1.- “Definiciones”.
- Artículo 5.2.4.- “Salientes y Vuelos”.
- Artículo 5.2.5.- “Medianerías”.
- Artículo 7.5.- “Normas particulares de las Zona 1; Ordenanza [1]: Poblado de Colonización”.
  - Artículo 7.5.3.- Usos y compatibilidades.
- Artículo 7.6. “Norma particular de la Zona 2: Ordenanza [U-2]: Travesías”.
  - Artículo 7.6.3.- “Usos y compatibilidades”
  - Artículo 7.6.4.- “Condiciones de Edificación”.
- Artículo 7.8.- “Norma particular de la Zona 4; Ordenanza [4]: Sistema de equipamientos e infraestructuras comunitarias.
  - 7.8.4.- “Condiciones de Edificación”.
- Artículo 8.4.- “Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-2: Vías de comunicación”.
- Artículo 8.8.- “Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de preservación natural o rural; SNU-6: Terrenos agrícolas”.
- Artículo 8.17.1.- “Cerramientos de parcela y vallados”.
- Artículo 8.17.2.- “Actividades agrícolas intensivas o invernaderos”.

**2.4.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.****MODIFICACIÓN Nº 1**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

### 3.3.- RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.

#### 3.3.1.- Carreteras.

Los márgenes de las carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía para aquellas de titularidad autonómica y provincial.

#### 3.3.2.- Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes según se establece en la correspondiente ordenanza.

#### 3.3.3.- Condiciones para la ejecución de pasos de instalaciones.

En el suelo rústico, cuando los tendidos de instalaciones e infraestructuras, de titularidad tanto pública como privada, requieran cruzar un camino de titularidad municipal, éste se ejecutará de manera aérea.

Dicho cruce de instalaciones no podrá dificultar el normal tránsito y la utilización del camino. Para ello garantizarán una altura libre de gálibo mínima de 5,00m, salvo que la legislación sectorial establezca alturas mayores. Los apoyos del tendido se ubicarán a una distancia del borde del camino según la categoría del mismo.

### 3.7.- BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

[...]

#### 3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento.

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T-500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas debajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).

El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar de forma precisa



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**(coordenadas) en el proyecto de urbanización del sector y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal siempre que sea posible en varios puntos de entrega, en ningún caso de forma perpendicular si no oblicua y en el sentido del flujo del cauce, sin transferir aguas de una cuenca a otra, todo ello para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.**

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,40 m, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante.. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg , pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m<sup>3</sup> para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m<sup>3</sup> para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de PVC de diámetro mínimo 250 mm. Las uniones serán por enchufe y campana con junta elástica. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

El diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales.

La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0.75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atraviere áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

En Suelo No Urbanizable el saneamiento deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "Imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 (el primero 4 veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

**Documentación mínima del proyecto.**

- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de sus aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.
- Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
  - Planta general de la red.
  - Perfiles longitudinales.
  - Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.
  - Plano de detalle y obras especiales.
- Presupuesto contenido en los siguientes documentos:
  - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
  - Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
  - Presupuesto general.
  - Fórmula de actualización de precios.

**MODIFICACIÓN Nº 2.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.**

*Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos y cuadros posteriores del presente Capítulo:*

Nº DE ORDEN	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	Residencial	Vivienda	1ª	Vivienda unifamiliar
		Vivienda	2ª	Vivienda multifamiliar
		Residencial	3ª	Residencial Colectiva (No hotelero)
2	Terciario Comercial	Comercio	1ª	Locales Comerciales y Talleres de Reparación (S<200m2)
			2ª	Locales Comerciales (S<500m2)
			3ª	Galerías y Centros Comerciales (S<1.500 m2)
			4ª	Galerías y Centros Comerciales (S<2.500 m2)
			5ª	Grandes Centros Comerciales (S>2.500 m2)
		Hotelero	6ª	Nº habitaciones<15 (S<600m2)
			7ª	Nº habitaciones <50 (S<2.500 m2)
			8ª	Nº habitaciones > 50 (S>2.500m2)
		Centros de reunión	9ª	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, sin espectáculo ni hospedaje. Hora de cierre anterior a las 24h
		Centros de	10ª	<b>Establecimientos</b>



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

		reunión		de reunión, espectáculos públicos o de actividades recreativas en locales cerrados.
			11 <sup>a</sup>	Establecimientos de reunión, espectáculos públicos o actividades recreativas al aire libre.
3	Terciario Oficinas	Oficinas	1 <sup>a</sup>	Despachos y consultas profesionales.
			2 <sup>a</sup>	Oficinas privadas sin atención al público.
			3 <sup>a</sup>	Oficinas privadas con atención al público.
			4 <sup>a</sup>	Oficinas de administración sin atención al público.
4	Dotacional	Escolar	1 <sup>a</sup>	Educación infantil
			2 <sup>a</sup>	Educación primaria
			3 <sup>a</sup>	Educación secundaria.
			4 <sup>a</sup>	Educación Universitaria.
			5 <sup>a</sup>	Otras enseñanzas oficiales.
			6 <sup>a</sup>	Enseñanza de actividades no reguladas por la administración.
		Administrativo	7 <sup>a</sup>	Centros culturales, museos y biblioteca.
		Socio Cultural	8 <sup>a</sup>	Centros de servicios sociales (sin residencia colectiva)
			9 <sup>a</sup>	Centros de



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

				servicios sociales (Con residencia colectiva).
		Sanitario	10 <sup>a</sup>	Establecimientos sin internamiento.
			11 <sup>a</sup>	Establecimientos con internamiento.
			12 <sup>a</sup>	Establecimientos veterinarios.
		Servicios urbanos	13 <sup>a</sup>	Centros de la administración.
			14 <sup>a</sup>	Mercados.
			15 <sup>a</sup>	Cementerios.
		Religioso	16 <sup>a</sup>	Centros de culto sin residencia aneja.
			17 <sup>a</sup>	Centros de culto con residencia aneja.
		Deportivo	18 <sup>a</sup>	Sin espectadores.
			19 <sup>a</sup>	Con espectadores.
5	Industrial	Industria Ordinario	1 <sup>a</sup>	Actividades totalmente compatibles con usos residenciales.
			2 <sup>a</sup>	Actividades tolerables por el uso residencial.
			3 <sup>a</sup>	Actividades incompatibles con usos no industriales.
			4 <sup>a</sup>	Actividades especiales.
		Industria agropecuaria extractiva	5 <sup>a</sup>	Industria de transformación agropecuaria.
			6 <sup>a</sup>	Industria extractiva.
		Almacenamiento	7 <sup>a</sup>	Compatibles con usos residenciales.
			8 <sup>a</sup>	Compatible con usos industriales



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

			9 <sup>a</sup>	Almacenamiento de productos agrícolas.
			10 <sup>a</sup>	Almacenamiento especial (silos/dep.)
		Garaje Aparcamiento	11 <sup>a</sup>	Asociado a otros usos
			12 <sup>a</sup>	Explotación comercial.
6.	Espacios Libres y Zonas Verdes	Jardines y juegos de niños	1 <sup>a</sup>	Áreas ajardinadas.
			2 <sup>a</sup>	Áreas de juegos infantiles.
			3 <sup>a</sup>	Parque urbano.
		Protección	4 <sup>a</sup>	Protección de vías rodadas
			5 <sup>a</sup>	Protección de infraestructuras.
7	Infraestructuras			
8	Red viaria		1 <sup>a</sup>	Peatonal
			2 <sup>a</sup>	Rodada de coexistencia.
9	Agropecuario		1 <sup>a</sup>	Cultivos y trabajos de tierra exclusivamente.
			2 <sup>a</sup>	Almacenamiento de productos y maquinaria.
			3 <sup>a</sup>	Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación.
			4 <sup>a</sup>	Instalaciones pecuarias intensivas con estabulación.

#### 4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.

##### 4.5.1.- Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a los usos y categorías establecidas por la legislación sobre espectáculos públicos y



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**actividades recreativas** o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo.

[...]

### **C.- Clase Centros de Reunión:**

*Categoría 9ª: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje, con horario de cierre anterior a las 24 horas, con hilo musical pero sin música de animación ni pista de baile*

**Categoría 10ª. Cualquier otro establecimiento de reunión, espectáculos públicos o de actividades recreativas que se desarrollen en locales fijos.**

**Categoría 11ª. Establecimientos de reunión, espectáculos públicos o actividades recreativas que se desarrollen en instalaciones al aire libre o en establecimientos públicos eventuales.**

### **4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

[...]

#### **A. Condiciones particulares de los espacios públicos:**

[...]

3. La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00. para las Clases Comercio y Centros de Reunión, excepto para la categoría 1ª en la que se autoriza una altura libre mínima de 2,70m. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

**4. De manera motivada, cuando por necesidades de aislamiento acústico, ejecución de instalaciones o configuración arquitectónica del local, se podrá autorizar para las Clases Comercio y Centros Reunión reducir la altura libre mínima en las zonas de acceso público hasta un mínimo de 2,70m**

### **MODIFICACIÓN Nº3**

#### **4.7.- USO DOTACIONAL**

##### **4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.**

Todos los centros **de nueva creación** tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- Una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión **o de espectáculos públicos**,
- Cada 10 personas en el religioso con residencia.
- Cada 5 camas en el hospitalario con internamiento.

Los centros escolares de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

**De forma justificada, podrá eximirse del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en el interior a las parcelas de superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.**

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén, **aparcamiento** e instalaciones del centro.

**La prohibición del párrafo anterior no se aplicará en aquellas estancias ubicadas bajo rasante que abran huecos de ventilación e iluminación a patios interiores cuyas dimensiones mínimas cumplan los requisitos establecidos en el artículo 5.2.3 de las Condiciones Generales de Edificación del PGOU.**

#### **7.8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 4; ORDENANZA [4]: SISTEMA de EQUIPAMIENTOS e INFRAESTRUCTURAS COMUNITARIAS**

[...]

##### **7.8.4.- Condiciones de Edificación.**

[...]

**6. En los equipamientos de nueva planta sobre parcelas de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup> se deberá ubicar en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento equivalente a 1 plaza/100 m<sup>2</sup>construidos.**

#### **MODIFICACIÓN Nº4**

##### **ARTÍCULO 5.1.- DEFINICIONES.**

**Superficie edificada:** La suma de la definida por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la construcción en cada planta.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

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

	<b>CERRADO POR TRES LADOS</b>	<b>CERRADO POR UNO O DOS LADOS</b>	<b>ABIERTOS LATERALMENTE</b>
<b>CUBIERTOS CON FORJADO</b>	100%	50%	NO COMPUTAN
<b>DESCUBIERTOS O CON ESTRUCTURAS LIGERAS</b>	NO COMPUTAN	NO COMPUTA	NO CUMPUTAN

**Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:**

- Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos parcialmente con estructura ligera.**
- Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que tengan acceso público, y que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.**
- Los elementos ornamentales de jardín tales como pérgolas y similares, remates de cubierta siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.**
- Las superficies interiores a la edificación, cerrados o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.**
- Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático.**

**Entreplanta o altillo:** Espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. **Podrá autorizarse la construcción de entreplantas, siempre que no quede prohibido por las ordenanzas particulares de cada zona;** en todo caso, este concepto solo podrá ser aplicable para el uso industrial o comercial.

En todo caso, para que no compute a efectos de edificabilidad, la superficie no podrá ser superior al 30% de la superficie útil de la planta en que se construya, y siempre que el uso al que se destine sea para almacenamiento, **instalaciones** u oficinas vinculadas a la actividad principal.

Este condicionante se aplicará incluso a los Planes Parciales aprobados definitivamente en los que su ordenanza particular permita la construcción de una entreplanta.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.**

**Planta diáfana: Se entiende por tal la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de cuatro metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.**

**5.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION****5.2.4.- Salientes y Vuelos.**

[...]

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

**5.2.5.- Medianerías.**

- *Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.*
- *Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.*
- *En el caso de retranqueo a fachada se dispondrá un cerramiento de parcela cuya parte maciza no podrá tener una altura superior a un (1) metro disponiendo el resto de una superficie de huecos inferior al 50%. Este cerramiento podrá ser sustituido por una falsa fachada con las condiciones constructivas y estéticas de las edificaciones colindantes.*
- *No se admitirán medianeras en el límite del suelo urbano. Se construirán fachadas abriendo los huecos que correspondan, para lo cual se retranqueará la edificación, si fuese necesario, un mínimo de tres (3) metros.*
- **Los cerramientos de patios que constituyan medianerías tendrán una altura máxima de 3,50 metros.**

**MODIFICACIÓN Nº 5**

**7.5.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONA 1; ORDENANZA [1]: POBLADO DE COLONIZACIÓN.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**7.5.3.- Usos y compatibilidades.**

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

<b>TERCIARIO</b>	<b>Comercio</b>	<i>Categorías 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.</i>
	<b>Hotelero</b>	<i>Categorías 6ª y 7ª en edificio exclusivo.</i>
	<b>Centros de Reunión</b>	<i>Categoría 9ª en situación de planta baja o en edificio exclusivo. Categoría 10ª en edificio exclusivo. <b>Categoría 11ª como uso exclusivo.</b></i>
	<b>Oficinas</b>	<i>En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.</i>
<b>DOTACIONAL</b>		<i>En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.</i>
<b>INDUSTRIA ORDINARIA</b>		<i>Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.</i>
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>		<b><i>En todas sus categorías.</i></b>

**MODIFICACIÓN Nº 6****ARTÍCULO 7.6. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 2: ORDENANZA [U-2]: TRAVESÍAS.****Artículo 7.6.3.- Usos y compatibilidades.**

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

<b>TERCIARIO</b>	<b>Comercio</b>	<i>Categorías 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en</i>
------------------	-----------------	---



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

		<i>edificio exclusivo.</i>
	<i>Hotelero</i>	<i>Categorías 6ª y 7ª en edificio exclusivo.</i>
	<i>Centros de Reunión</i>	<i>Categoría 9ª en situación de planta baja o en edificio exclusivo. Categoría 10ª en edificio exclusivo. Categoría 11ª como uso exclusivo.</i>
	<i>Oficinas</i>	<i>En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.</i>
<i>INDUSTRIA ORDINARIA</i>		<i>Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.</i>
<i>DOTACIONAL</i>		<i>En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.</i>
<i>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</i>		<i>En todas sus categorías.</i>

**7.6.4.- Condiciones de Edificación.**

[...]

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

<i>Categoría</i>	<i>Parcela mínima</i>
<i>U-2 (1ª)</i>	<i>100 m2</i>
<i>U-2 (2ª)</i>	<i>60 m2</i>

*El frente mínimo será de 6 m y la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de 6 m de diámetro.*

**MODIFICACIÓN Nº 7**

**8.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA; SNU-2: VÍAS DE COMUNICACIÓN.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

[...]

**4. Determinaciones.**

[...]

*Para red de caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones:*

1. La separación mínima de cualquier edificación al viario rural de primer nivel será de 15 m. desde la arista exterior de la calzada. Se exceptúan de esta limitación los tramos urbanos.

2. La separación mínima de cualquier edificación al viario rural de segundo nivel será de 8,00 m. desde la arista exterior de la calzada. Se exceptúan de esta limitación los tramos urbanos.

3. Los almacenes de venta de productos agrarios y las cooperativas y alhóndigas de tratamiento y clasificación de productos no podrán ubicarse junto al viario rural de segundo y tercer nivel.

4. No se autoriza la localización junto al viario rural de tercer nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria.

5. Para otras instalaciones y construcciones serán de aplicación los retranqueos correspondientes a los caminos rurales de tercer nivel.

**IV. Retranqueos al viario rural de tercer nivel:**

Ancho del camino (m)	Separación mínima al borde (metros)			
	Construcciones permanentes o edificaciones	Invernaderos y cerramientos de parcela de obra	Cerramientos de parcela de piquetes y malla	Apoyos de infraestructuras y redes.
>8 m.	5,00	3,00	3,00	3,00
6<A<=8 m.	3,00	2,00	2,00	2,00
4<A<=6 m.	3,00	1,00	1,00	1,00
<=4 m.	3,00	1,00	1,00	1,00

**MODIFICACIÓN Nº 8**

**8.8.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN NATURAL O RURAL; SNU-6: TERRENOS AGRÍCOLAS.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

[...]

**4.- Condiciones de edificación.**

En el siguiente cuadro se describen las condiciones de edificación asociados a los diferentes usos:

USO	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA (m2)	ALTURA (m)/Nº PLANTAS	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN A VIVIENDAS (m)	OTRAS DETERMINACIONES
<b>CATEGORÍA I</b>							
Cerramientos y vallados de parcela	Regulación según artículo 8.17.1						
Invernaderos	Regulación según artículo 8.17.2						
Infraestructuras de riego, energía eléctrica y pavimentación de caminos	Regulación según capítulo 3º						
Embalses y depósitos de agua de riego.	Regulación según artículo 8.17.3						
Almacenes agrícolas	Aislada o adosada	100m2/ha. (1)	4.000	5 / 1 (6)	3 (el recinto para instalaciones de riego, eléctrica o similar podrá reducirse a 2 m)		El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a alojamiento de trabajadores temporales. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 100m; el recinto para instalaciones de riego, eléctricas o similares estarán exentos de cumplir dicho condicionante, siempre que la superficie máxima construida sea de 3 x 3 m
Alojamiento para	Aislada o adosada	100m2/ha. (2)	5.000	4 / 1	3		El adosamiento se autoriza



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

trabajadores temporales.							exclusivamente a la edificación destinada a almacén agrícola. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000m
Vivienda del agricultor	Unifamiliar aislada	120m2/ha. (3)	10.000	7 / 2	5		Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación mínima a otras edificaciones de la misma explotación agraria se establece en 3 m. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas directamente vinculadas a la finca en que se asientan (4)	Aislada	40,00%	5.000	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m, salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas no directamente vinculadas a la finca en que se asientan (5)	Aislada	25,00%	2.500	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m, salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Otras instalaciones similares	Aislada	2,00%	5.000	5 / 1	5		



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

(1) *Podrá superar esta superficie justificadamente, tramitándose en este caso como actuaciones de interés público. No se autorizan sótanos y semisótanos.*

(2) *No se autorizan sótanos y semisótanos. Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 80 m<sup>2</sup> construidos*

(3) *Superficie máxima 120 m<sup>2</sup> construidos independientemente de la superficie de la explotación agrícola. No se autorizan sótanos y semisótanos*

*Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> construidos*

(4) *Se consideran directamente vinculadas a las fincas en que se asientan aquellas instalaciones cuya cabaña sea igual o mayor que las señaladas a continuación:*

- 250 cabezas de ganado bovino
- 1.000 cabezas de ganado caprino u ovino.
- 500 cerdos.
- 10.000 aves.
- 2.000 conejos.
- Las piscifactorias de cualquier tamaño.

(5) *Estas instalaciones deberán tramitarse como actuaciones de interés público.*

**(6) Excepto que las características de la instalación que albergue precise alturas mayores, aspecto que deberá quedar debidamente justificado en el proyecto.**

**MODIFICACIÓN Nº 9****8.17.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES.****8.17.1.- Cerramientos de parcela y vallados.**

*Los cerramientos de las fincas se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, la parte opaca no podrá sobrepasar en ningún caso 1'00 m. de altura pudiéndose completar hasta 2.50 m. de altura con malla metálica, plástica o*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**
**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*material similar. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas. La parte opaca deberá de recibir el tratamiento exterior suficiente para mantener unas condiciones estéticas y de ornato adecuadas.*

*Los vallados se realizarán mediante piqueta metálica o puntal de madera y malla metálica o plástica.*

*Únicamente podrá emplearse la solución del vallado en aquellas fincas de suelo rústico que se destinen al cultivo agrícola, al uso ganadero o para acopios autorizados de materiales, tierras o restos vegetales. Se podrá autorizar también la solución de vallado como cerramiento provisional de fincas de suelo rústico donde no se levanten edificaciones.*

*Las fincas donde se autoricen actuaciones ordinarias que conlleven edificaciones o se autoricen actuaciones extraordinarias de interés público deberán estar delimitadas empleando la solución de cerramiento, con las salvedades establecidas en el párrafo anterior.*

*Los cerramientos y vallados deberán retranquearse de los caminos la distancia establecida en la ordenanza SNU-2.*

**8.17.2.- Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.**

[...]

*1 .Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.*

*2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de **recogida y evacuación de pluviales hasta los primeros 35 litros metro cuadrado por episodio de lluvia**, que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, **pozo filtro** o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.*

*3. En el caso de que el dispositivo de evacuación de pluviales elegido sea **pozo filtro**, éste deberá de disponer en todo caso de un sistema de decantación para que no se obture el pozo y capacidad para recoger hasta 35 litros por metro cuadrado.*

*La ejecución material de los pozos filtro habrá de estar ligada exclusivamente a la recogida y drenaje de aguas pluviales no contaminadas, como medida de recarga natural localizada del Dominio Público Hidráulico subterráneo, debiendo por ello atender su realización a los siguientes condicionantes:*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- *La infiltración natural de las aguas pluviales recogidas en un predio deberá realizarse dentro del propio predio, en coherencia con lo previsto en el artículo 54.1 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.*
- *Dado que las aguas pluviales evacuadas pasan a incorporarse al dominio público hidráulico subterráneo, en ningún supuesto el sondeo de drenaje podrá instalarse mediante bomba y tubería de impulsión, y emplearse para la derivación de aguas subterráneas, sin la debida autorización previa, y que el incumplimiento de esta prescripción puede llevar aparejado la apertura de expediente sancionador por infracción de los artículos 106.1.g) y 106.2 a) de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.*
- *El sistema de filtrado previo al punto de descarga en el pozo de drenaje, deberá estar dotado con las necesarias medidas de protección para evitar riesgos para las personas así como para la fauna salvaje y doméstica y la masa de agua subterránea sobre la que el pozo de drenaje se localiza.*
- *En aquellos supuestos en que la ejecución del pozo de drenaje se realice exclusivamente desde la superficie mediante maquinaria retroexcavadora y por ello con profundidades máximas del orden de unos 5 metros, los pozos ejecutados podrían quedar exceptuados de la autorización según la legislación minera.*

*Y todo ello sin perjuicio de cualquier otra autorización que haya de ser otorgada por las distintas Administraciones Públicas, así como de las exigibles por una Ley o Reglamento sobre actividades o instalaciones.*

*4. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.*

[...]

- *Disponibilidad de recursos hídricos.*

*Para transformaciones o instalaciones que impliquen nuevas demandas de agua deberá acreditarse la disponibilidad de los recursos hídricos mediante concesión o autorización administrativa de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Aguas.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

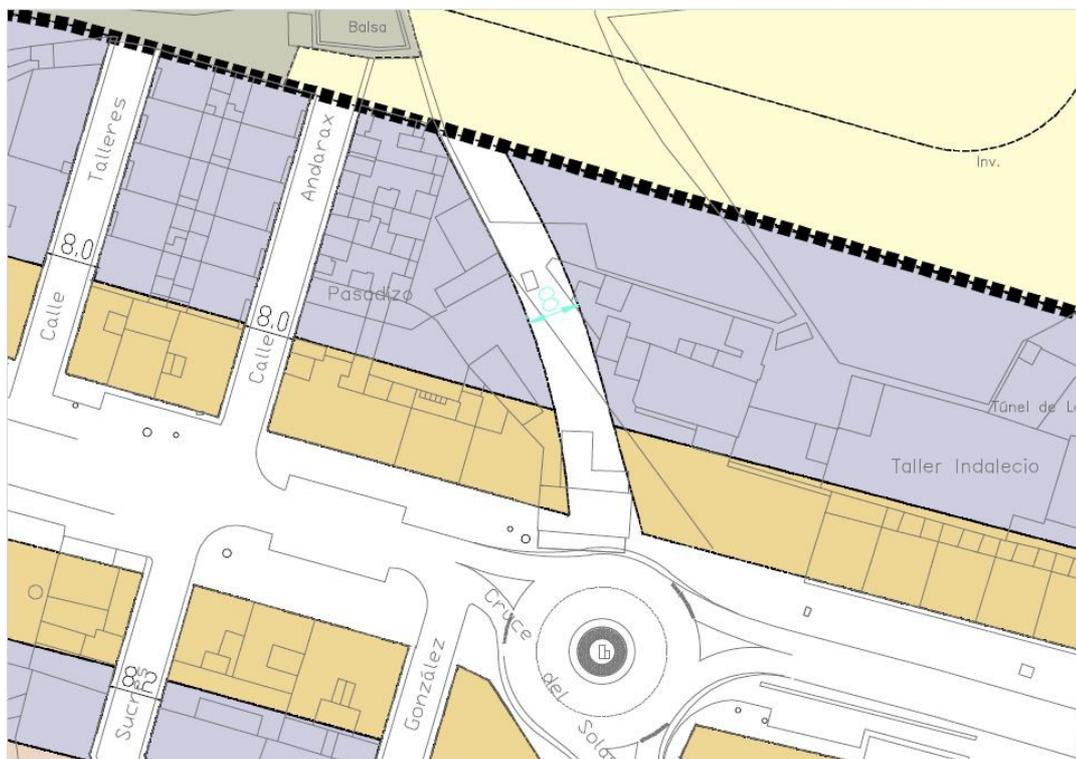
C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**MODIFICACIÓN Nº 10**

**ORDENACIÓN ACTUAL**



**ORDENACIÓN PROPUESTA**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

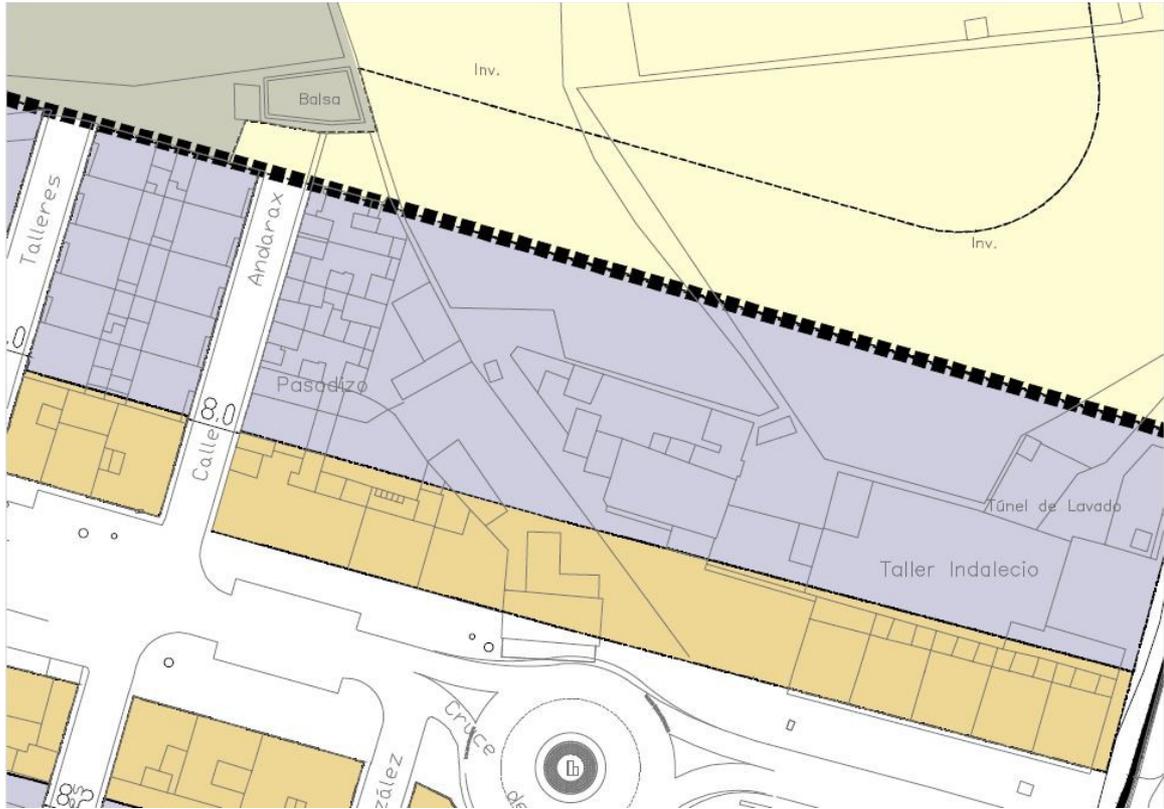
**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096



**RELACIÓN DE PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS.**

El Ayuntamiento de La Mojonera completará el presente documento con los propietarios de las parcelas catastrales afectadas por la modificación cuyas referencias catastrales se relacionan a continuación.

9179607WF2697N0001RW
9179617WF2697N0001ZW



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

### 3.- EVALUACIÓN AMBIENTAL

La presente innovación del PGOU se ha sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, habiéndose emitido Informe Ambiental Estratégico por el Organismo Autónomo Competente.

El Informe Ambiental Estratégico determina que la **“Modificación Puntual n.º 10 del PGOU de La Mojonera”**, no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente.

Este informe se formula a los solos efectos ambientales y queda condicionado al cumplimiento de las consideraciones y de los condicionantes expresados en los diferentes apartados contenidos en el punto 3 anterior.

Se han recogido en el presente documento de la Modificación Puntual nº 10 del PGOU de La Mojonera los condicionantes indicados en el Informe Ambiental Estratégico, dándose cumplimiento a los condicionantes impuestos.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## 4.-VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

### 4.1.- INTRODUCCIÓN

Los aspectos relacionados con la salud humana no siempre reciben la atención que merecen en los procedimientos legales cuya finalidad es la evaluación ambiental de planes, programas, proyectos o actividades, donde se da prioridad a los impactos que las intervenciones del hombre producen en el medio natural.

El artículo 55.2 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, atribuye a la Comunidad Autónoma de Andalucía la competencia compartida en materia de sanidad interior, y en particular proteger y promover la salud pública en todos sus ámbitos.

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, regula la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS).

El contenido y la metodología de la evaluación de impacto en la salud se define en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el artículo 2 de este Decreto se define la Evaluación de Impacto en la Salud como la combinación de métodos, procedimientos y herramientas con los que puede ser evaluada una política, un programa, proyecto o actividad, en relación a sus potenciales efectos en la salud de una población y acerca de la distribución de esos efectos dentro de la población.

La Evaluación de Impacto en la Salud integra dos partes: Por un lado, la valoración; y por otro, el informe de evaluación de impacto en la salud.

En este sentido, se entrega la Valoración del Impacto en la Salud, siendo este el documento que debe presentar el órgano que formula el plan, programa o instrumento de planeamiento urbanístico, o el titular o promotor de una obra o actividad sometidas a evaluación del impacto en la salud.

En el presente documento se identifican, describen y valoran los efectos previsibles, positivos y negativos, que el plan, programa, instrumento de planeamiento urbanístico, obra o actividad puede producir sobre la salud de las personas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 y en la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, se encuentran sometidos a EIS:

I.- (...)

II.- Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía :



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- [...]
- [...]
- [...]
- Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.

El apartado 3. de este mismo artículo recoge dentro de los supuestos exceptuados entre otros los siguientes:

b) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, [...], que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.

Emitido Informe Ambiental Estratégico, la Consejería competente en materia de salud ha expresado la necesidad de someter la modificación puntual propuesta a evaluación de impacto en salud. En este mismo IAE se ha incluido un Anexo III con las orientaciones y recomendaciones básicas para redactar documentos en los que se valoren impactos en salud de instrumentos de planeamiento urbanístico.

Por esta razón se redacta este documento donde se exponen los criterios básicos de salud que deben considerarse en la Evaluación de Impacto en la Salud.

**4.2.- OBJETIVO**

El objetivo del presente documento es dar cumplimiento a la legislación en materia de salud humana, la Ley 56/2011, de Salud Pública de Andalucía y el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el artículo 2 de este Decreto se indica que el impacto en la salud se valorará mediante un documento por parte del titular o promotor de obra o actividad sometidos a evaluación del impacto en la salud, donde deberán identificarse, describirse y valorarse los efectos previsibles, positivos y negativos, que el plan, programa, instrumento de planeamiento urbanístico, obra o actividad puede producir sobre la salud de las personas.

Según el mencionado Decreto, en el artículo 4 “Finalidad de la EIS”:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

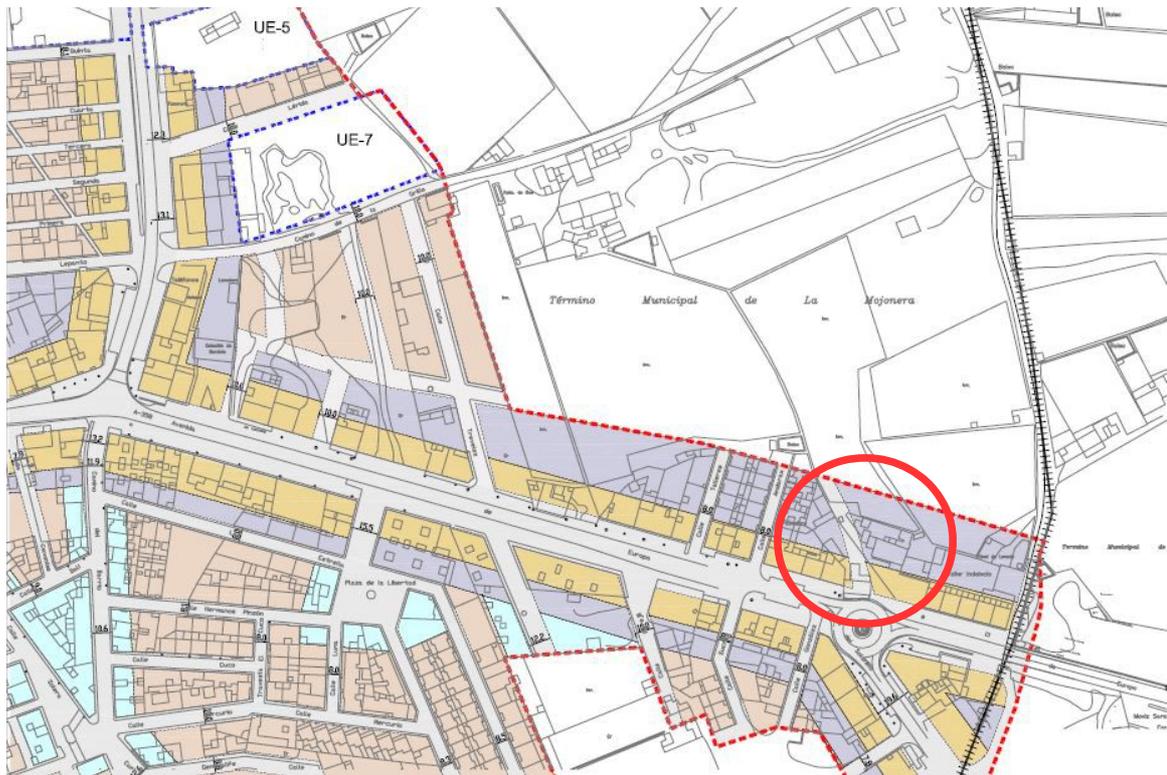
1. La EIS tiene por finalidad valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de los planes, programas, obras o actividades enumerados en el artículo 3, así como señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos en aquellos aspectos no fijados en la respectiva normativa sectorial y para reforzar los efectos positivos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre.

**4.3.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.**

El promotor de la presente Modificación Puntual es el Excmo. Ayuntamiento de La Mojenera, CIF P-0410500-C, Plaza de la Constitución nº 6 04745, La Mojenera.

**4.4.- AMBITO DE LA ACTUACIÓN.**

La innovación propuesta afecta a diversos artículos de las Normas Urbanísticas del PGOU de La Mojenera que forman parte de la ordenación detallada. Afecta también a la ordenación detallada de una zona concreta del suelo urbano del núcleo de La Mojenera.





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## **4.5.- OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.**

### **4.5.1.- INNOVACIÓN PROPUESTA.**

El Excmo. Ayuntamiento de La Mojonera considera conveniente la tramitación del presente expediente de modificación puntual con la intención de alcanzar los objetivos anteriormente citados y, con ello, establecer unos parámetros más acordes a las necesidades de la realidad existente.

La oportunidad de la modificación se justifica, en la voluntad del Ayuntamiento de lograr los siguientes objetivos:

1. Adecuar la normativa del PGOU a las necesidades y demandas actuales tanto para la implantación de actividades como en la utilización de las distintas clases y categorías de suelo con el objetivo de contar con un planeamiento más ágil y adecuado para el desarrollo del municipio.
2. Completar la normativa del PGOU a fin de regular usos, actividades y condiciones que en la actualidad no están reguladas o bien su regulación no se considera adecuada para tal fin.
3. Atender diversas demandas de los vecinos del municipio y los agentes económicos, que el Ayuntamiento estima conveniente atender y que con la actual regulación urbanística no pueden llevarse a cabo.
4. Aclarar el contenido de varios artículos de las Normas Urbanísticas a fin de mejorar su aplicación.

### **4.5.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.**

La presente innovación se plantea integrada por nueve modificaciones del articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU-AP y una modificación de la ordenación pormenorizada del suelo urbano en el núcleo de La Mojonera.

#### **MODIFICACIÓN Nº 1.**

Se considera conveniente regular la ejecución de las obras de cruce de caminos con infraestructuras, dado que en la actualidad este tipo de actuaciones no está regulada en el PGOU.

Dado que la legislación sectorial de carreteras no sería de aplicación a los caminos municipales, se opta por establecer una regulación para la ejecución de actuaciones que afecten a los caminos municipales.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

Se modifica el artículo 3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento. El objeto de la modificación es completar dicho artículo con las prescripciones reflejadas en el Informe Ambiental Estratégico respecto de las redes de pluviales.

**MODIFICACIÓN Nº 2.**

Se considera conveniente modificar la definición de las categorías 10ª y 11ª de los Centros de reunión, dentro del Uso Terciario Comercial, con el fin de incluir en ellos de manera expresa las Actividades Recreativas, de acuerdo con la definición de de ellas recoge la legislación sectorial sobre Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas ya que la actual redacción de las Normas Urbanísticas del PGOU únicamente hace mención a los establecimientos de espectáculos .

Se considera adecuado asimismo, establecer la posibilidad de eximir del cumplimiento de la altura libre mínima en los usos de Comercio y Centros de Reunión, siempre que se justifique por necesidad de mayor aislamiento acústico o ejecución de instalaciones.

**MODIFICACIÓN Nº 3.**

Se considera conveniente excluir de la obligación de dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela a los equipamientos y dotaciones existentes o cuyas dimensiones de parcela no posibiliten dicha dotación.

La actual redacción de las Normas Urbanísticas no distinguen entre nuevas dotaciones de la rehabilitación o cambio de uso de las existentes, ni tiene en cuenta el tamaño de la parcela que se destina a equipamiento, por lo que la aplicación de las Normas Urbanísticas en cuanto a dotación de aparcamiento en el interior de la parcela puede hacer inviable la construcción de equipamientos de uso público.

**MODIFICACIÓN Nº 4**

Se considera conveniente y justificado completar de las definiciones del Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU con los siguientes fines:

- Añadir la definición de planta diáfana, así como regular su uso y consideración a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico.
- Modificar la definición de superficie construida al objeto de completar el cómputo de la superficie construida en vuelos y espacios cubiertos parcialmente, de tal forma que no exista contradicción entre las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación contenidas en las AMPAS.
- Regular los salientes de molduras, rejas y otros elementos decorativos de



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

fachada.

- Regular la altura de los muros medianeros que cierran patios de luces.

**MODIFICACIÓN Nº 5**

Se realiza con la intención de hacer compatible el uso de espacios libres en las parcelas de uso residencial a las que se aplica la Ordenanza [1]: Poblado de Colonización.

Esta modificación permitirá al Ayuntamiento de La Mojonera destinar patrimonio municipal de suelo que actualmente tiene la calificación de uso residencial a dotación de espacios libres.

La actual regulación normativa no establece la compatibilidad del uso de espacios libres en parcelas de uso residencial.

Se plantea también incluir como compatible el uso Terciario Comercial Centro de Reunión en su categoría 11ª.

**MODIFICACIÓN Nº 6**

Por los mismos motivos expuestos en el anterior apartado, se considera conveniente hacer compatible el uso de espacios libres y el uso Terciario Comercial Centro de Reunión categoría 11ª con los suelos residenciales a los que resulta de aplicación la Ordenanza [U-2]: Travesías.

Se pretende también modificar las condiciones de parcelación establecidas en la Ordenanza y favorecer la edificación de solares de pequeñas dimensiones.

**MODIFICACIÓN Nº 7**

La actual redacción del artículo 8.4. no regula la distancia de las construcciones, edificaciones o instalaciones a los caminos rurales de nivel 2, por lo que procede su regulación al igual que están regulado el resto del viario.

Se pretende también regular con carácter específico la distancia de los apoyos de los tendidos aéreos de infraestructuras a los caminos rurales.

**MODIFICACIÓN Nº 8**

Se considera conveniente modificar la normativa reguladora de los almacenes agrícolas contenida en el PGOU a fin de dotarla de cierta flexibilidad que permita dar respuesta a las nuevas necesidades que surgen de la actividad agropecuaria. Así, se



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

plantea que en caso de necesidad justificada se puede incrementar la altura de los almacenes agrícolas.

**MODIFICACIÓN Nº 9**

Se pretende aclarar la diferencia entre cerramiento y vallado, dado que el PGOU distingue entre ambos elementos y se considera confusa la redacción del artículo que los define.

Se considera asimismo conveniente completar el artículo que regula la evacuación de aguas pluviales en los invernaderos para posibilitar la utilización de pozos de drenaje, solución extendida en los cultivos de invernadero de la comarca del Poniente de Almería.

Se recogen asimismo en esta modificación los condicionantes expresados en las conclusiones del apartado C.1) del apartado 3 del Informe Ambiental Estratégico.

**MODIFICACIÓN Nº 10.**

Se plantea la necesidad de eliminar el trazado de un viario cuyas alineaciones establece la ordenación pormenorizada del PGOU en el suelo urbano del núcleo de La Mojonera y que en la actualidad no está ejecutado. Este viario no tiene continuidad, quedando en fondo de saco, condicionada su continuidad al desarrollo futuro de un ámbito de transformación urbanística colindante.

En la actualidad hay una vivienda habitada en situación legal de fuera de ordenación que ocupa el inicio del viario e impide su ejecución. Mantener el trazado actual del viario obligaría al Ayuntamiento de La Mojonera a proceder a la expropiación de la vivienda para su demolición, así como del resto de la calle, ya que la misma se plantea sobre suelo urbano no sometido a actuación de transformación urbanística.

A mayor abundamiento, el viario entronca con una rotonda situada sobre una carretera de titularidad autonómica, la A-1050. En el Informe Ambiental Estratégico, el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, se pronuncia en sentido desfavorable a variar el trazado de la calle, exigiendo el mantenimiento del entronque actual con la rotonda. Este condicionante hace inviable cualquier modificación del trazado del viario para evitar la demolición de la vivienda.

Se propone eliminar el viario evitando al Ayuntamiento la expropiación y la demolición de la vivienda.

**4.5.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

Los artículos que se modifican de las Normas Urbanísticas del PGOU son los siguientes:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- Artículo 3.3.- “Red de vías y caminos en suelo no urbanizable”.
- Artículo 3.7.5.- “Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento”.
- Artículo 4.3.- “Estructura de usos”.
- Artículo 4.5.- “Uso Terciario Comercial: Comercio, Hostelero y Centros de Reunión”.
  - Artículo 4.5.1.- “Definición y categorías”.
  - Artículo 4.5.2.- “Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene”.
- Artículo 4.7.3.- “Condiciones particulares de los espacios dotacionales”.
- Artículo 5.1.- “Definiciones”.
- Artículo 5.2.4.- “Salientes y Vuelos”.
- Artículo 5.2.5.- “Medianerías”.
- Artículo 7.5.- “Normas particulares de las Zona 1; Ordenanza [1]: Poblado de Colonización”.
  - Artículo 7.5.3.- Usos y compatibilidades.
- Artículo 7.6. “Norma particular de la Zona 2: Ordenanza [U-2]: Travesías”.
  - Artículo 7.6.3.- “Usos y compatibilidades”
  - Artículo 7.6.4.- “Condiciones de Edificación”.
- Artículo 7.8.- “Norma particular de la Zona 4; Ordenanza [4]: Sistema de equipamientos e infraestructuras comunitarias.
  - 7.8.4.- “Condiciones de Edificación”.
- Artículo 8.4.- “Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-2: Vías de comunicación”.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- Artículo 8.8.- “Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de preservación natural o rural; SNU-6: Terrenos agrícolas”.
- Artículo 8.17.1.- “Cerramientos de parcela y vallados”.
- Artículo 8.17.2.- “Actividades agrícolas intensivas o invernaderos”.

**4.5.4.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.****MODIFICACIÓN Nº 1****3.3.- RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.****3.3.1.- Carreteras.**

*Los márgenes de las carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía para aquellas de titularidad autonómica y provincial.*

**3.3.2.- Caminos.**

*Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes según se establece en la correspondiente ordenanza.*

**3.3.3.- Condiciones para la ejecución de pasos de instalaciones.**

*En el suelo rústico, cuando los tendidos de instalaciones e infraestructuras, de titularidad tanto pública como privada, requieran cruzar un camino de titularidad municipal, éste se ejecutará de manera aérea.*

*Dicho cruce de instalaciones no podrá dificultar el normal tránsito y la utilización del camino. Para ello garantizarán una altura libre de gálibo mínima de 5,00m, salvo que la legislación sectorial establezca alturas mayores. Los apoyos del tendido se ubicarán a una distancia del borde del camino según la categoría del mismo.*

**3.7.- BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.**

[...]

**3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T-500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas debajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).

El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar de forma precisa (coordenadas) en el proyecto de urbanización del sector y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal siempre que sea posible en varios puntos de entrega, en ningún caso de forma perpendicular si no oblicua y en el sentido del flujo del cauce, sin transferir aguas de una cuenca a otra, todo ello para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,40 m, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante.. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg , pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m3 para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m3 para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de PVC de diámetro mínimo 250 mm. Las uniones serán por enchufe y campana con junta elástica. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

El diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales.

La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0.75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.

En Suelo No Urbanizable el saneamiento deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "Imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 (el primero 4 veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

**Documentación mínima del proyecto.**

- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de sus aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.
- Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
  - Planta general de la red.
  - Perfiles longitudinales.
  - Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.
  - Plano de detalle y obras especiales.
- Presupuesto contenido en los siguientes documentos:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios.

**MODIFICACIÓN Nº 2.****4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.**

*Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos y cuadros posteriores del presente Capítulo:*

Nº DE ORDEN	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	Residencial	Vivienda	1ª	Vivienda unifamiliar
		Vivienda	2ª	Vivienda multifamiliar
		Residencial	3ª	Residencial Colectiva (No hotelero)
2	Terciario Comercial	Comercio	1ª	Locales Comerciales y Talleres de Reparación (S<200m2)
			2ª	Locales Comerciales (S<500m2)
			3ª	Galerías y Centros Comerciales (S<1.500 m2)
			4ª	Galerías y Centros Comerciales (S<2.500 m2)
			5ª	Grandes Centros Comerciales (S>2.500 m2)
		Hotelero	6ª	Nº habitaciones<15 (S<600m2)
			7ª	Nº habitaciones <50 (S<2.500 m2)



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

			8 <sup>a</sup>	Nº habitaciones > 50 (S>2.500m2)
		Centros de reunión	9 <sup>a</sup>	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, sin espectáculo ni hospedaje. Hora de cierre anterior a las 24h
		Centros de reunión	10 <sup>a</sup>	<b>Establecimientos de reunión, espectáculos públicos o de actividades recreativas en locales cerrados.</b>
			11 <sup>a</sup>	<b>Establecimientos de reunión, espectáculos públicos o actividades recreativas al aire libre.</b>
3	Terciario Oficinas	Oficinas	1 <sup>a</sup>	Despachos y consultas profesionales.
			2 <sup>a</sup>	Oficinas privadas sin atención al público.
			3 <sup>a</sup>	Oficinas privadas con atención al público.
			4 <sup>a</sup>	Oficinas de administración sin atención al público.
4	Dotacional	Escolar	1 <sup>a</sup>	Educación infantil
			2 <sup>a</sup>	Educación primaria
			3 <sup>a</sup>	Educación secundaria.
			4 <sup>a</sup>	Educación Universitaria.
			5 <sup>a</sup>	Otras enseñanzas oficiales.
			6 <sup>a</sup>	Enseñanza de actividades no reguladas por la



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

				administración.
		Administrativo	7 <sup>a</sup>	Centros culturales, museos y biblioteca.
		Socio Cultural	8 <sup>a</sup>	Centros de servicios sociales (sin residencia colectiva)
			9 <sup>a</sup>	Centros de servicios sociales (Con residencia colectiva).
		Sanitario	10 <sup>a</sup>	Establecimientos sin internamiento.
			11 <sup>a</sup>	Establecimientos con internamiento.
			12 <sup>a</sup>	Establecimientos veterinarios.
		Servicios urbanos	13 <sup>a</sup>	Centros de la administración.
			14 <sup>a</sup>	Mercados.
			15 <sup>a</sup>	Cementerios.
		Religioso	16 <sup>a</sup>	Centros de culto sin residencia aneja.
			17 <sup>a</sup>	Centros de culto con residencia aneja.
		Deportivo	18 <sup>a</sup>	Sin espectadores.
			19 <sup>a</sup>	Con espectadores.
5	Industrial	Industria Ordinario	1 <sup>a</sup>	Actividades totalmente compatibles con usos residenciales.
			2 <sup>a</sup>	Actividades tolerables por el uso residencial.
			3 <sup>a</sup>	Actividades incompatibles con usos no industriales.
			4 <sup>a</sup>	Actividades especiales.
		Industria	5 <sup>a</sup>	Industria de



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

		agropecuaria extractiva		transformación agropecuaria.
			6ª	Industria extractiva.
		Almacenamiento	7ª	Compatibles con usos residenciales.
			8ª	Compatible con usos industriales
			9ª	Almacenamiento de productos agrícolas.
			10ª	Almacenamiento especial (silos/dep.)
		Garaje Aparcamiento	11ª	Asociado a otros usos
			12ª	Explotación comercial.
6.	Espacios Libres y Zonas Verdes	Jardines y juegos de niños	1ª	Áreas ajardinadas.
			2ª	Áreas de juegos infantiles.
			3ª	Parque urbano.
		Protección	4ª	Protección de vías rodadas
			5ª	Protección de infraestructuras.
7	Infraestructuras			
8	Red viaria		1ª	Peatonal
			2ª	Rodada de coexistencia.
9	Agropecuario		1ª	Cultivos y trabajos de tierra exclusivamente.
			2ª	Almacenamiento de productos y maquinaria.
			3ª	Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación.
			4ª	Instalaciones pecuarias intensivas con estabulación.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

#### **4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.**

##### **4.5.1.- Definición y categorías.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a los usos y categorías establecidas por la legislación sobre espectáculos públicos y actividades recreativas o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo.

[...]

##### **C.- Clase Centros de Reunión:**

*Categoría 9ª: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje, con horario de cierre anterior a las 24 horas, con hilo musical pero sin música de animación ni pista de baile*

*Categoría 10ª. Cualquier otro establecimiento de reunión, espectáculos públicos o de actividades recreativas que se desarrollen en locales fijos.*

*Categoría 11ª. Establecimientos de reunión, espectáculos públicos o actividades recreativas que se desarrollen en instalaciones al aire libre o en establecimientos públicos eventuales.*

##### **4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

[...]

##### **A. Condiciones particulares de los espacios públicos:**

[...]

3. La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00. para las Clases Comercio y Centros de Reunión, excepto para la categoría 1ª en la que se autoriza una altura libre mínima de 2,70m. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

4. De manera motivada, cuando por necesidades de aislamiento acústico, ejecución de instalaciones o configuración arquitectónica del local, se podrá autorizar para las Clases Comercio y Centros Reunión reducir la altura libre mínima en las zonas de acceso público hasta un mínimo de 2,70m



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## MODIFICACIÓN Nº3

### 4.7.- USO DOTACIONAL

#### 4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros **de nueva creación** tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de:

- Una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión **o de espectáculos públicos**,
- Cada 10 personas en el religioso con residencia.
- Cada 5 camas en el hospitalario con internamiento.

Los centros escolares de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

**De forma justificada, podrá eximirse del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en el interior a las parcelas de superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.**

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén, **aparcamiento** e instalaciones del centro.

**La prohibición del párrafo anterior no se aplicará en aquellas estancias ubicadas bajo rasante que abran huecos de ventilación e iluminación a patios interiores cuyas dimensiones mínimas cumplan los requisitos establecidos en el artículo 5.2.3 de las Condiciones Generales de Edificación del PGOU.**

### **7.8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 4; ORDENANZA [4]: SISTEMA de EQUIPAMIENTOS e INFRAESTRUCTURAS COMUNITARIAS**

[...]

#### **7.8.4.- Condiciones de Edificación.**

[...]

**6. En los equipamientos de nueva planta sobre parcelas de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup> se deberá ubicar en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

equivalente a 1 plaza/100 m<sup>2</sup>construidos.

## MODIFICACIÓN Nº4

### ARTÍCULO 5.1.- DEFINICIONES.

**Superficie edificada:** La suma de la definida por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la construcción en cada planta.

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

	CERRADO POR TRES LADOS	CERRADO POR UNO O DOS LADOS	ABIERTOS LATERALMENTE
CUBIERTOS CON FORJADO	100%	50%	NO COMPUTAN
DESCUBIERTOS O CON ESTRUCTURAS LIGERAS	NO COMPUTAN	NO COMPUTA	NO CUMPUTAN

*Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:*

- Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos parcialmente con estructura ligera.*
- Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que tengan acceso público, y que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.*
- Los elementos ornamentales de jardín tales como pérgolas y similares, remates de cubierta siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.*
- Las superficies interiores a la edificación, cerrados o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.*
- Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático.*

**Entreplanta o altillo:** Espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. *Podrá autorizarse la construcción de entreplantas, siempre que no quede prohibido por las ordenanzas particulares de cada zona;* en todo caso, este concepto solo podrá ser aplicable para el uso industrial o comercial.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

### SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*En todo caso, para que no compute a efectos de edificabilidad, la superficie no podrá ser superior al 30% de la superficie útil de la planta en que se construya, y siempre que el uso al que se destine sea para almacenamiento, **instalaciones** u oficinas vinculadas a la actividad principal.*

*Este condicionante se aplicará incluso a los Planes Parciales aprobados definitivamente en los que su ordenanza particular permita la construcción de una entreplanta.*

**Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.**

**Planta diáfana:** *Se entiende por tal la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de cuatro metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.*

## 5.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

### 5.2.4.- Salientes y Vuelos.

[...]

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

### 5.2.5.- Medianerías.

- *Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.*
- *Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.*
- *En el caso de retranqueo a fachada se dispondrá un cerramiento de parcela cuya parte maciza no podrá tener una altura superior a un (1) metro disponiendo el resto de una superficie de huecos inferior al 50%. Este cerramiento podrá ser sustituido por una falsa fachada con las condiciones constructivas y estéticas de las edificaciones colindantes.*
- *No se admitirán medianeras en el límite del suelo urbano. Se construirán fachadas abriendo los huecos que correspondan, para lo cual se retranqueará la edificación, si fuese necesario, un mínimo de tres (3) metros.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- **Los cerramientos de patios que constituyan medianerías tendrán una altura máxima de 3,50 metros.**

**MODIFICACIÓN Nº 5****7.5.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONA 1; ORDENANZA [1]: POBLADO DE COLONIZACIÓN.****7.5.3.- Usos y compatibilidades.**

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

TERCIARIO	Comercio	Categorías 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
	Hotelero	Categorías 6ª y 7ª en edificio exclusivo.
	Centros de Reunión	Categoría 9ª en situación de planta baja o en edificio exclusivo. Categoría 10ª en edificio exclusivo. <b>Categoría 11ª como uso exclusivo.</b>
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
INDUSTRIA ORDINARIA		Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>		<b>En todas sus categorías.</b>

**MODIFICACIÓN Nº 6****ARTÍCULO 7.6. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 2: ORDENANZA [U-2]: TRAVESÍAS.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**Artículo 7.6.3.- Usos y compatibilidades.**

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

TERCIARIO	Comercio	Categorías 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
	Hotelero	Categorías 6ª y 7ª en edificio exclusivo.
	Centros de Reunión	Categoría 9ª en situación de planta baja o en edificio exclusivo. Categoría 10ª en edificio exclusivo. <b>Categoría 11ª como uso exclusivo.</b>
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
INDUSTRIA ORDINARIA		Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>		<b>En todas sus categorías.</b>

**7.6.4.- Condiciones de Edificación.**

[...]

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

Categoría	Parcela mínima
U-2 (1ª)	<b>100 m2</b>
U-2 (2ª)	<b>60 m2</b>

**El frente mínimo será de 6 m y la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de 6 m de diámetro.**

**MODIFICACIÓN Nº 7**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**8.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA; SNU-2: VÍAS DE COMUNICACIÓN.**

[...]

**4. Determinaciones.**

[...]

*Para red de caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones:**1. La separación mínima de cualquier edificación al viario rural de primer nivel será de 15 m. desde la arista exterior de la calzada. Se exceptúan de esta limitación los tramos urbanos.**2. La separación mínima de cualquier edificación al viario rural de segundo nivel será de 8,00 m. desde la arista exterior de la calzada. Se exceptúan de esta limitación los tramos urbanos.**3. Los almacenes de venta de productos agrarios y las cooperativas y alhóndigas de tratamiento y clasificación de productos no podrán ubicarse junto al viario rural de segundo y tercer nivel.**4. No se autoriza la localización junto al viario rural de tercer nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria.**5. Para otras instalaciones y construcciones serán de aplicación los retranqueos correspondientes a los caminos rurales de tercer nivel.***IV. Retranqueos al viario rural de tercer nivel:**

Ancho del camino (m)	Separación mínima al borde (metros)			
	Construcciones permanentes o edificaciones	Invernaderos y cerramientos de parcela de obra	Cerramientos de parcela de piquetes y malla	<b>Apoyos de infraestructuras y redes.</b>
>8 m.	5,00	3,00	3,00	<b>3,00</b>
6<A<=8 m.	3,00	2,00	2,00	<b>2,00</b>
4<A<=6 m.	3,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>
<=4 m.	3,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>

**MODIFICACIÓN Nº 8**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

### 8.8.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN NATURAL O RURAL; SNU-6: TERRENOS AGRÍCOLAS.

[...]

#### 4.- Condiciones de edificación.

En el siguiente cuadro se describen las condiciones de edificación asociados a los diferentes usos:

USO	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA (m2)	ALTURA (m)/Nº PLANTAS	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN A VIVIENDAS (m)	OTRAS DETERMINACIONES
<b>CATEGORÍA I</b>							
Cerramientos y vallados de parcela	Regulación según artículo 8.17.1						
Invernaderos	Regulación según artículo 8.17.2						
Infraestructuras de riego, energía eléctrica y pavimentación de caminos	Regulación según capítulo 3º						
Embalses y depósitos de agua de riego.	Regulación según artículo 8.17.3						
Almacenes agrícolas	Aislada o adosada	100m2/ha. (1)	4.000	5 / 1 (6)	3 (el recinto para instalaciones de riego, eléctrica o similar podrá reducirse a 2 m)		El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a alojamiento de trabajadores temporales. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 100m; el recinto para instalaciones de riego, eléctricas o similares estarán exentos de cumplir dicho condicionante, siempre que la superficie máxima



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

							construida sea de 3 x 3 m
Alojamiento para trabajadores temporales.	Aislada o adosada	100m <sup>2</sup> /ha. (2)	5.000	4 / 1	3		El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a almacén agrícola. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000m
Vivienda del agricultor	Unifamiliar aislada	120m <sup>2</sup> /ha. (3)	10.000	7 / 2	5		Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación mínima a otras edificaciones de la misma explotación agraria se establece en 3 m. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas directamente vinculadas a la finca en que se asientan (4)	Aislada	40,00%	5.000	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m, salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas no directamente vinculadas a la finca en que se asientan (5)	Aislada	25,00%	2.500	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m, salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Otras instalaciones similares	Aislada	2,00%	5.000	5 / 1	5		



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

(1) Podrá superar esta superficie justificadamente, tramitándose en este caso como actuaciones de interés público. No se autorizan sótanos y semisótanos.

(2) No se autorizan sótanos y semisótanos. Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 80 m<sup>2</sup> construidos

(3) Superficie máxima 120 m<sup>2</sup> construidos independientemente de la superficie de la explotación agrícola. No se autorizan sótanos y semisótanos

Se autorizan almacenes adosados con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> construidos

(4) Se consideran directamente vinculadas a las fincas en que se asientan aquellas instalaciones cuya cabaña sea igual o mayor que las señaladas a continuación:

- 250 cabezas de ganado bovino
- 1.000 cabezas de ganado caprino u ovino.
- 500 cerdos.
- 10.000 aves.
- 2.000 conejos.
- Las piscifactorias de cualquier tamaño.

(5) Estas instalaciones deberán tramitarse como actuaciones de interés público.

**(6) Excepto que las características de la instalación que albergue precise alturas mayores, aspecto que deberá quedar debidamente justificado en el proyecto.**

**MODIFICACIÓN Nº 9****8.17.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES.****8.17.1.- Cerramientos de parcela y vallados.**

*Los cerramientos de las fincas se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, la parte opaca no podrá sobrepasar en ningún caso 1'00 m. de altura pudiéndose completar hasta 2.50 m. de altura con malla metálica, plástica o*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**
**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

*material similar. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas. La parte opaca deberá de recibir el tratamiento exterior suficiente para mantener unas condiciones estéticas y de ornato adecuadas.*

*Los vallados se realizarán mediante piqueta metálica o puntal de madera y malla metálica o plástica.*

*Únicamente podrá emplearse la solución del vallado en aquellas fincas de suelo rústico que se destinen al cultivo agrícola, al uso ganadero o para acopios autorizados de materiales, tierras o restos vegetales. Se podrá autorizar también la solución de vallado como cerramiento provisional de fincas de suelo rústico donde no se levanten edificaciones.*

*Las fincas donde se autoricen actuaciones ordinarias que conlleven edificaciones o se autoricen actuaciones extraordinarias de interés público deberán estar delimitadas empleando la solución de cerramiento, con las salvedades establecidas en el párrafo anterior.*

*Los cerramientos y vallados deberán retranquearse de los caminos la distancia establecida en la ordenanza SNU-2.*

**8.17.2.- Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.**

[...]

*1 .Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.*

*2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de **recogida y evacuación de pluviales hasta los primeros 35 litros metro cuadrado por episodio de lluvia**, que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, **pozo filtro** o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.*

*3. En el caso de que el dispositivo de evacuación de pluviales elegido sea **pozo filtro**, éste deberá de disponer en todo caso de un sistema de decantación para que no se obture el pozo y capacidad para recoger hasta 35 litros por metro cuadrado.*

*La ejecución material de los pozos filtro habrá de estar ligada exclusivamente a la recogida y drenaje de aguas pluviales no contaminadas, como medida de recarga natural localizada del Dominio Público Hidráulico subterráneo, debiendo por ello atender su realización a los siguientes condicionantes:*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- *La infiltración natural de las aguas pluviales recogidas en un predio deberá realizarse dentro del propio predio, en coherencia con lo previsto en el artículo 54.1 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.*
- *Dado que las aguas pluviales evacuadas pasan a incorporarse al dominio público hidráulico subterráneo, en ningún supuesto el sondeo de drenaje podrá instalarse mediante bomba y tubería de impulsión, y emplearse para la derivación de aguas subterráneas, sin la debida autorización previa, y que el incumplimiento de esta prescripción puede llevar aparejado la apertura de expediente sancionador por infracción de los artículos 106.1.g) y 106.2 a) de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.*
- *El sistema de filtrado previo al punto de descarga en el pozo de drenaje, deberá estar dotado con las necesarias medidas de protección para evitar riesgos para las personas así como para la fauna salvaje y doméstica y la masa de agua subterránea sobre la que el pozo de drenaje se localiza.*
- *En aquellos supuestos en que la ejecución del pozo de drenaje se realice exclusivamente desde la superficie mediante maquinaria retroexcavadora y por ello con profundidades máximas del orden de unos 5 metros, los pozos ejecutados podrían quedar exceptuados de la autorización según la legislación minera.*

*Y todo ello sin perjuicio de cualquier otra autorización que haya de ser otorgada por las distintas Administraciones Públicas, así como de las exigibles por una Ley o Reglamento sobre actividades o instalaciones.*

*4. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.*

[...]

- *Disponibilidad de recursos hídricos.*

*Para transformaciones o instalaciones que impliquen nuevas demandas de agua deberá acreditarse la disponibilidad de los recursos hídricos mediante concesión o autorización administrativa de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Aguas.*

**MODIFICACIÓN Nº 10**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

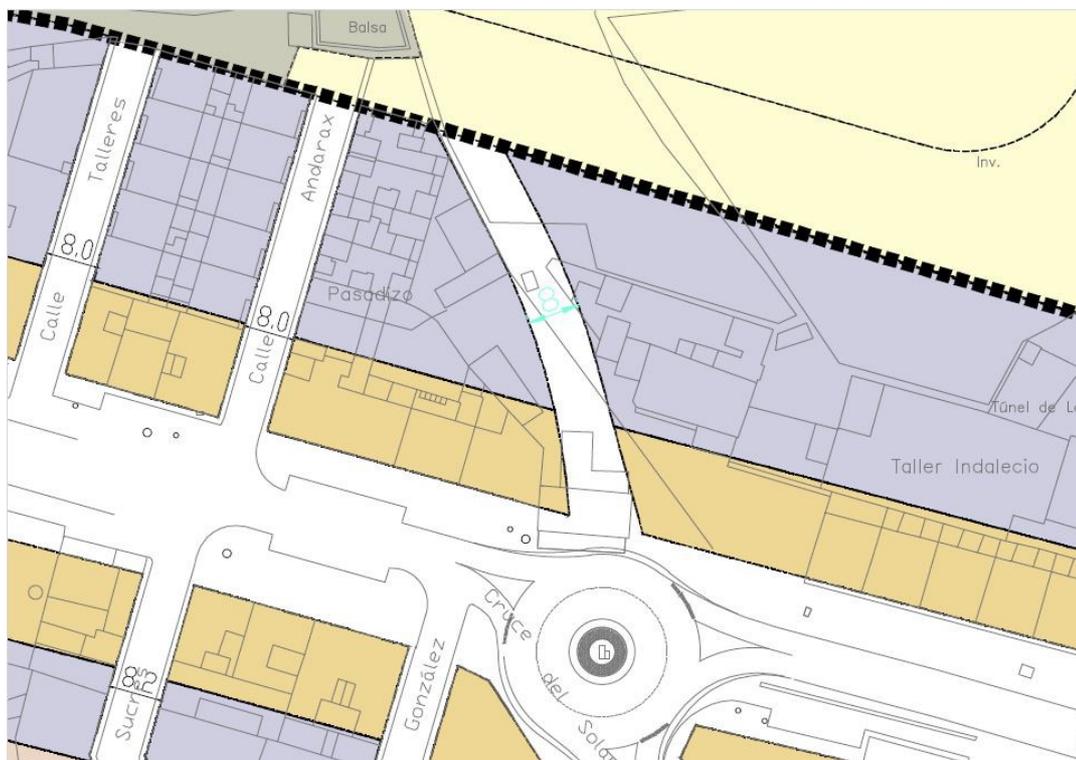
**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

**ORDENACIÓN ACTUAL**







DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

No afecta asimismo a suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial ni altera las determinaciones del PGOU sobre los suelos rústicos preservados por la ordenación territorial o urbanística.

Asimismo, las modificaciones que se introducen en las Normas Urbanísticas no alteran las determinaciones del modelo general de ordenación que establece el PGOU.

Por último, se indica que no se introducen alteraciones de la regulación contenida en el PGOU sobre los elementos sujetos a legislación sectorial específica

#### **4.7- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA.**

Dadas las necesidades y objetivos planteados por el Ayuntamiento de La Mojonera, se han considerado tres alternativas:

**Alternativa 0.** Mantener la regulación normativa actual.

**Alternativa 1.** Formular las modificaciones del PGOU en documentos independientes.

**Alternativa 2.** Formular y aprobar la innovación del PGOU en los términos expuestos en el apartado 2.2.

**Alternativa 3.** Incluir dentro de la Innovación la ampliación del Sistema General del Cementerio, así como la recalificación como espacios libres de tres parcelas de suelo urbano en el núcleo de San Nicolás afectadas por la línea de no edificación de la Autovía A-7.

Se ha optado por la **Alternativa 2**, por considerarse la más viable desde el punto de vista ambiental y económico, ya que la **Alternativa 3** supondría una alteración del modelo general de ordenación del municipio por afectar al Sistema General del Cementerio y se generaría una carga económica para el Ayuntamiento de La Mojonera al establecer la obligación de obtener los terrenos destinados a espacios libres resultantes de la recalificación de las parcelas residenciales de suelo urbano del núcleo de San Nicolás afectadas por la línea de no edificación de la A-7.

La **Alternativa 3** supondría someter a la innovación del PGOU a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica más complejo que la **Alternativa 2**.

La **Alternativa 1** se ha descartado por motivos de viabilidad económica y de economía procesal, ya que las modificaciones que se plantean en la **Alternativa 2** afectan únicamente a la ordenación detallada del PGOU y su tramitación sería igual, quedando sometidas también al mismo procedimiento de evaluación ambiental estratégica.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

Por tanto se opta por tramitar la **Alternativa 2** por considerarse la más viable desde el punto de vista técnico, ambiental y económico.

#### **4.8.- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIO-ECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO.**

La Mojonera es un municipio español, perteneciente a la provincia de Almería, en Andalucía. En el año 2022 contaba con 8824 habitantes. El municipio está integrado en el área metropolitana de Almería-Poniente.

Su extensión superficial es de 23,87 km<sup>2</sup> y tiene una densidad de 376,75 hab/km<sup>2</sup>. Sus coordenadas geográficas son 36° 46' N, 2.º 48' O.

Se encuentra situada a una altitud de 40 metros y a 28 kilómetros de la capital de provincia, Almería.

El municipio se divide en los siguientes núcleos de población, según el nomenclátor de población publicado por el INE (Instituto Nacional de Estadística). Los datos de población para el año 2014 son:

Entidad de Población	Pob. (2021)
Las Cantinas	54
La Mojonera	6802
Venta del Viso	1985
San Nicolás Alto	67
San Nicolás Bajo	178

A efectos del Instituto Nacional de Estadística de España, las cifras de población de las unidades poblacionales de Urbanización Félix, San Nicolás Alto, San Nicolás Bajo y Venta del Cosario se incluyen dentro de la entidad singular Venta del Viso.

Actualmente la densidad de población en La Mojonera es de 367,79 habitantes por Km<sup>2</sup>.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

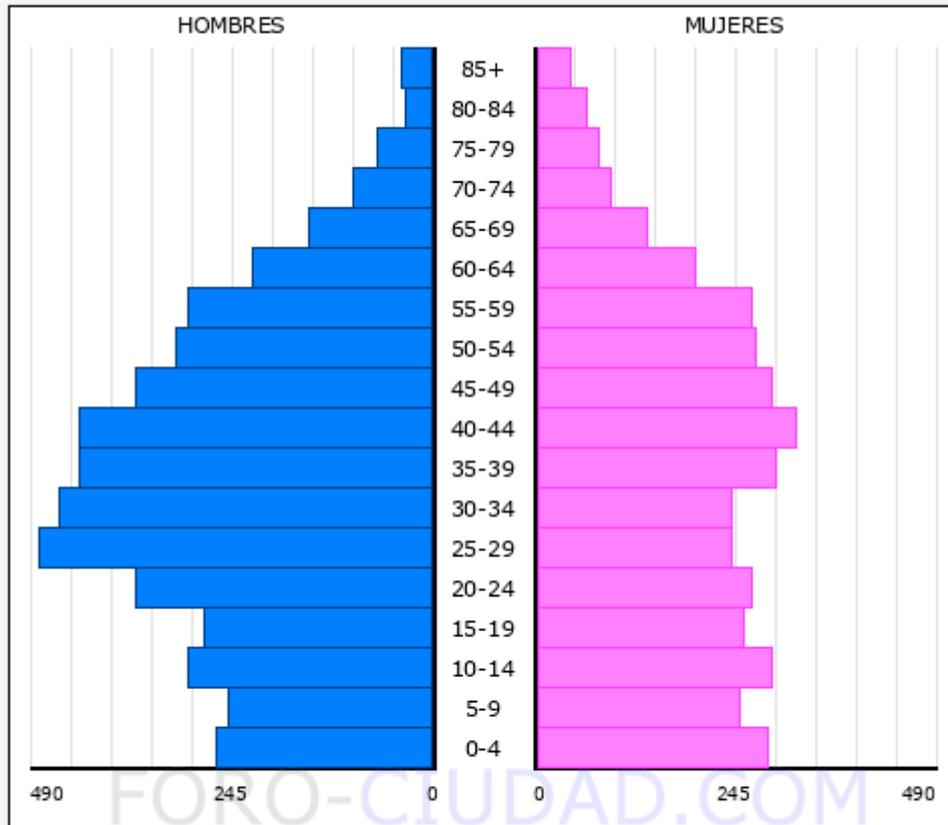
## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## POBLACION - LA MOJONERA - 2022



Poblacion Total en el Municipio: 8.824

Poblacion Hombres: 4.897

Poblacion Mujeres: 3.927

Fuente: INE, Gráfico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2022 el **19.15% (1.690) de los habitantes empadronados en el Municipio de La Mojonera han nacido en dicho municipio**, el 46.50% han emigrado a La Mojonera desde diferentes lugares de España, el 35.82% (3.161) desde otros municipios de la provincia de Almería, el 8.47% (747) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 2.21% (195) desde otras comunidades autónomas y el 34.35% (3.031) han emigrado a La Mojonera desde otros países:

- 2807 habitantes, 1946 hombres y 861 mujeres nacidos en África.
- 67 habitantes, 27 hombres y 40 mujeres nacidos en América.
- 17 habitantes, 12 hombres y 5 mujeres nacidos en Asia.

La media de edad de los habitantes de La Mojonera es de 36,03 años, 1,11 años mas que hace un lustro que era de 34,92 años.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

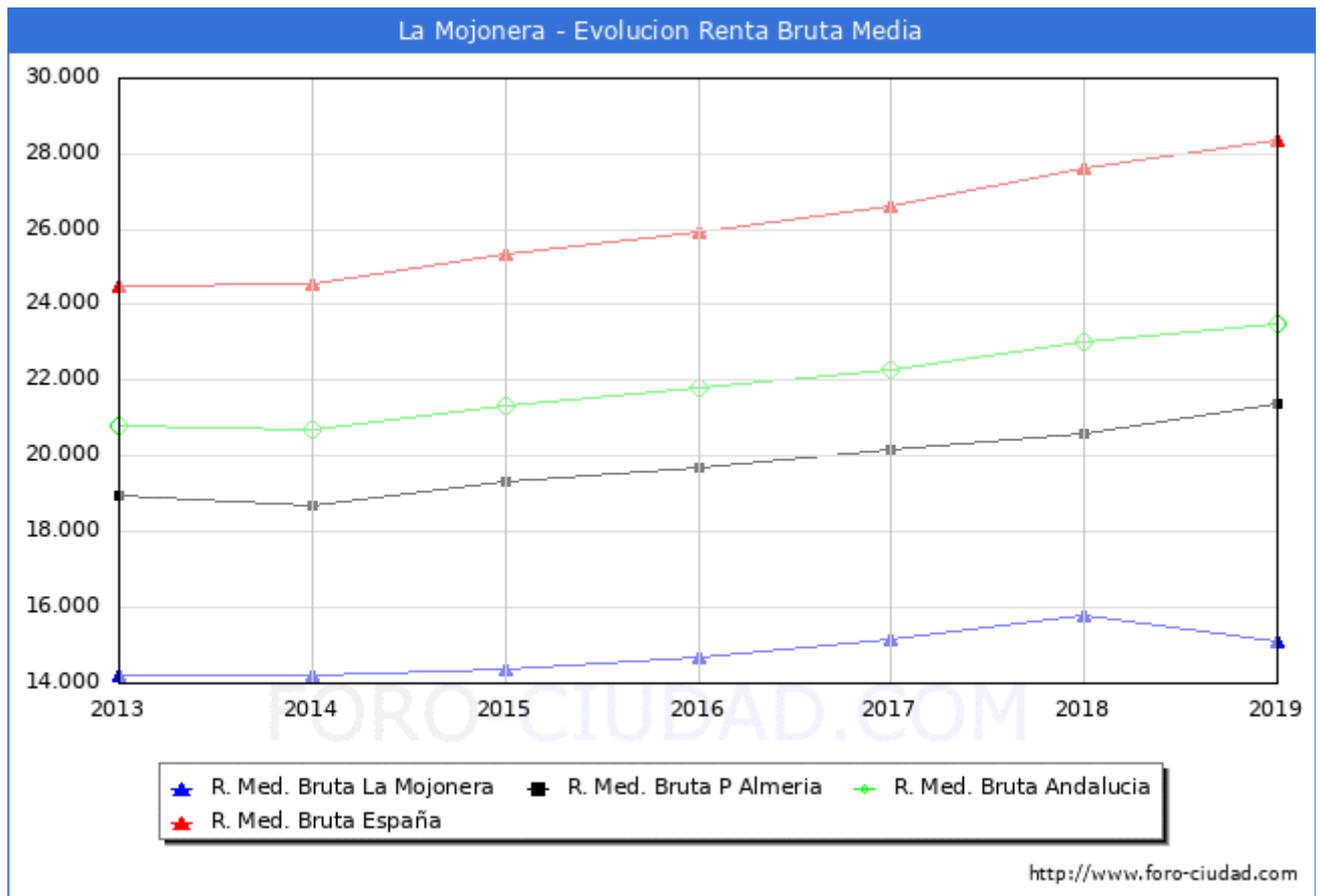
La población menor de 18 años en La Mojonera es de 1.979 (992 H, 987 M ), el 22,4%.

La población entre 18 y 65 años en La Mojonera es de 6.082 (3.538 H, 2.544 M ), el 68,9%.

La población mayor de 65 años en La Mojonera es de 763 (367 H, 396 M ), el 8,6%.

El crecimiento natural de la población en el municipio de La Mojonera, según los últimos datos publicados por el INE para el año 2021 ha sido Positivo, con 38 nacimientos mas que defunciones.

Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por declarante, en el municipio de La Mojonera en 2019 fue de 15.071€, -675€ menos que en el año 2018 . Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en 13.448€, -397€ menos que en el año 2018.





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

Evolución de la Renta Media en La Mojonera				
Año	Renta Bruta	Var	Renta Dispo	Var
2019	15.071€	-675€ (-4,48%)	13.448€	-397€ (-2,95%)
2018	15.746€	593€ (3,77%)	13.845€	533€ (3,85%)
2017	15.153€	504€ (3,33%)	13.312€	380€ (2,85%)
2016	14.649€	292€ (1,99%)	12.932€	205€ (1,59%)
2015	14.357€	196€ (1,37%)	12.727€	284€ (2,23%)
2014	14.161€	-10€ (-0,07%)	12.443€	-38€ (-0,31%)
2013	14.171€	0€ (0,00%)	12.481€	0€ (0,00%)

En 2019 La Mojonera se sitúa como el municipio nº82 con una mayor renta bruta media de la provincia de Almería, y en la posición nº632 en la comunidad de Andalucía, el 6112 a nivel Nacional (sin PV y Navarra).

Íntimamente ligado a la pobreza se halla el concepto de desigualdad. Para entender mejor cómo afecta a la distribución de la renta en La Mojonera, mostramos los valores de dos de los indicadores habituales encargados de reflejarla, el ratio 80/20 y el Índice de Gini.

En el año 2018 el Índice de Gini para La Mojonera era de 30.90 y el ratio 80/20 era de 2.70.

Segun los datos publicados por el SEPE en el mes de Diciembre el número de parados ha bajado en 6 personas. De las 6 personas que salieron de la lista del paro en La Mojonera descendio en 3 hombres y 3 mujeres.

El número total de parados es de 377, de los cuales 175 son hombres y 202 mujeres.

Las personas mayores de 45 años con 179 parados son el grupo de edad mas afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 156 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 42 parados.

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 172 personas, seguido de la agricultura con 108 parados, las personas sin empleo anterior con 52 parados, la construcción con 33 parados y por ultimo la industria con 12 parados.

#### 4.9.-IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS.

La identificación de impactos se referirá a la modificación de la normativa urbanística del PGOU de La Mojonera, actuación que introduce diez innovaciones en el planeamiento general municipal de aplicación y podría suponer la introducción de impactos potenciales en la salud.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

La modificación puntual redactada:

- No clasifica suelo. Mantiene la categoría del suelo como Suelo no urbanizable común.
- No traza, reserva ni emplaza:
  - c. Suelo para uso residencial ni para viviendas de protección oficial
  - d. Calles para uso peatonal.
  - e. Redes de transporte no motorizado.
  - f. Zonas de protección ante riesgos naturales o tecnológicos.
  - g. Suelos para zonas verdes.
  - h. Equipamientos comunitarios (educativos, sociales, deportivos, culturales, sanitarios, etc).
  - i. Suelo para usos industriales/servicios.
  - j. Dotaciones y equipamientos generales y locales.
  - k. Suelos para usos cerca de grandes masas de agua
  - l. Áreas de protección de zonas de riqueza cultural, ambiental o paisajística.
- No determina densidades de ocupación, tipologías edificatorias ni usos globales.
- No identifica asentamientos y edificaciones en suelos no urbanizables.
- No realiza un análisis de tráfico ni de aparcamientos.
- No delimita áreas de reforma interior.
- No establece características sobre las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, etc.
- No determina aprovechamientos económicos medios.

A continuación, para identificar los impactos de la innovación, se estudiarán los determinantes de la salud más importantes a evaluar siguiendo la relación incorporada en



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

el Documento de Apoyo DAU-1 ordenados en seis dimensiones y distintas áreas de intervención por dimensión:

- DIMENSIÓN 01.- ZONAS VERDES / ESPACIOS VACÍOS / ESPACIOS USO PÚBLICO.
  - Área 01.1.- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.

La modificación puntual propuesta no afecta a esta área, manteniéndose invariable el indicador de “Accesibilidad a zonas verdes”. Así, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 01.2.- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.

La modificación puntual no afecta a esta área, manteniéndose invariable el indicador de “Porcentaje de población a menos de 300 m de un lugar abierto de concurrencia pública”. Así, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 01.3.- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.

La modificación puntual no afecta significativamente a esta área, máxime si consideramos que no aumenta o disminuye el número de espacios libres o masas de agua ni modifica la orientación de edificaciones. Así, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 01.4.- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio para usos recreativos.

La modificación puntual no afecta a esta área. Así, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 01.5.- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo.

La modificación puntual no afecta significativamente a esta área puesto que no se adoptan nuevos criterios que modifiquen la relación existente entre el uso público del suelo y el uso privado. Así, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 01.6.- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

especies vegetales a introducir en el diseño urbano. Así, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- DIMENSIÓN 02.- MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.
  - Área 02.1.- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.

La modificación puntual no afecta significativamente a esta área, máxime si consideramos que ninguna incide en el tráfico del término municipal ya que se considera que los desplazamientos hacia las posibles nuevas edificaciones no supone un aumento significativo respecto del tráfico habitual, no viéndose alterado por tanto el indicador “Población en riesgo debido al impacto en la calidad del aire del tráfico”. Así, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 02.2.- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir por sí misma consideraciones sobre servicios e infraestructuras que fomenten el uso de transporte no motorizado. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 02.3.- Accesibilidad a transporte público.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre redes de transporte público, no viéndose modificado el indicador “Reparto modal”. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 02.4.- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre cobertura y distribución espacial de servicios sociales, educativos y/o sanitarios y que permitiesen el acceso a ellos sin la dependencia de vehículo propio. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 02.5.- Niveles de accidentalidad ligada al tráfico.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones que reduzcan los niveles de accidentalidad por un correcto diseño y mantenimiento de las vías de comunicación y que separen físicamente las zonas destinadas a movilidad motorizada del resto de áreas de ocupación. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

- Área 02.6.- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones que creen una red viaria que posibilite el acceso universal a los diferentes elementos de la ciudad y supongan oportunidades para el desarrollo económico. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- DIMENSIÓN 03.- DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

- Área 03.1.- Existencia y localización de viviendas de promoción pública.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones respecto a viviendas de promoción pública, no viéndose modificados, entre otros, los indicadores “Diversificación en la ocupación del suelo – Zoning” e “Indicador de accesibilidad particularizado para VPO”. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 03.2.- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre Vivienda, no viéndose modificado el indicador “Diversificación en la ocupación del suelo – Zoning”. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 03.3.- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones respecto al modelo de ciudad compacta tradicional que aumenten las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, no viéndose modificados los indicadores “Densidad de viviendas” y “Diversificación en la ocupación del suelo – Zoning”. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 03.4.- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre el uso y creación de vías peatonales. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 03.5.- Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre nuevas ocupaciones de zonas vulnerables por los efectos de fenómenos extremos. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 03.6.- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre ocupaciones de espacio por vehículos y vías de comunicación o que posibiliten las zonas de tráfico compartido. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- DIMENSIÓN 04.- METABOLISMO URBANO.

- Área 04.1.- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos de aire a población.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre la presencia de contaminantes físicos y químicos emitidos por fuentes puntuales en zonas habitadas y especialmente en equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables, no modificándose el indicador “Población afectada por fuentes puntuales de contaminación del aire”. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 04.2.- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre nuevas fuentes de generación de ruido. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 04.3.- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.

La modificación puntual no afectan a esta área al no introducir consideraciones sobre las redes de abastecimiento de nueva creación y existentes, no viéndose modificado el indicador “Calidad del agua de consumo”. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 04.4.- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre la red de saneamiento existente y las de nueva creación, así como las depuraciones de las aguas recogidas. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 04.5.- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamientos de residuos a población.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre la gestión de los residuos generados. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 04.6.- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.

La modificación puntual no afecta de manera significativa a esta área dado que el consumo de agua potable estimado es bajo y se prevé un abastecimiento autónomo. El agua necesaria para el riego procede de las aguas de lluvia o bien de las redes de riego agrícola existentes. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- DIMENSIÓN 05.- CONVIVENCIA SOCIAL.

- Área 05.1.- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre diseño de ciudad que atienda las necesidades de sus habitantes conservando sus vinculaciones afectivas respecto a su lugar de residencia. Además, no incorporan modificaciones relativas a núcleos alejados, a hábitats dispersos, a asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable ni a hábitat rural diseminado. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 05.2.- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre aumento de espacios de encuentro, sobre distribución homogénea de estos ni sobre posibles barreras (físicas, económicas o sociales) de acceso a ellos. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 05.3.- La habitabilidad del entorno urbano.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre diseño de ciudad que incorpore condiciones para el bienestar físico y psicológico de las personas sin barreras de accesibilidad ni inseguridades. Además, ninguna de las



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

modificaciones incorpora medidas que afecten positiva o negativamente a la accesibilidad a servicios higiénicos por personas con movilidad reducida. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 05.4.- El empleo local y desarrollo económico.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre empleo local y el reparto equitativo de la riqueza generada en el desarrollo económico. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 05.5.- La estructura y composición poblacional (despoblamiento, envejecimiento...).

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre la distribución geográfica y la estructura demográfica de la población mediante el reparto de focos de atracción o mediante actuaciones de renovación interior de la ciudad. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 05.6.- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre acceso a una vivienda de calidad y su reparto. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- DIMENSIÓN 06.- OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN.

- Área 06.1.- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.

La modificación puntual no afecta a este área. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 06.2.- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.

Se considera que la modificación puntual no introduciría consideraciones que minimicen o maximicen el riesgo de contacto entre la población y especies animales transmisoras de patógenos. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 06.3.- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

La modificación puntual no afecta a este área. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 06.4.- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre riesgos asociados a grandes accidentes que modifiquen los ya contemplados en el planeamiento general municipal. . Por lo tanto, y por todo lo anterior, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 06.5.- Exposición de la población a campos electromagnéticos.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre niveles de inmisión de campos electromagnéticos. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 06.6.- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.

La modificación puntual no afecta a esta área al no introducir consideraciones que pongan en valor elementos de riqueza natural relacionados con la presencia humana en el municipio. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

En base a todo lo anterior, se adjuntan cumplimentadas las tablas / listas de chequeo del Anexo U-5 del Manual:

ASPECTOS A EVALUAR	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACIOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>				
Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Ecosistemas naturales, distribución de especies de riego en alergias por polen.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>				
Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motorizado.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Accesibilidad a transporte público.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Niveles de accidentalidad ligados al tráfico.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>				
Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
<b>METABOLISMO URBANO</b>				
Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Calidad y disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>				
El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
La habitabilidad del entorno urbano.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
El empleo local y el desarrollo económico.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
La estructura y composición población (despoblación, envejecimiento...)	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>				
Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Exposición de la población a campos electromagnéticos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO

## 4.10. VALORACIÓN DE IMPACTOS

Tal y como se ha visto en el apartado anterior, no se han detectado áreas o



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

determinantes cuyo impacto en la salud pueda considerarse como “Significativo”. Por lo tanto, en base a lo recogido en el Anexo U-6 del Manual, no será necesario realizar una valoración preliminar de los impactos en la salud y no se incluirá la Tabla 2 del Anexo cumplimentada según el cuadro de valoración preliminar de impactos.

#### 4.11. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

La evaluación de impacto en salud (EIS) es un proceso analítico, sistemático y formalizado que permite predecir y valorar los potenciales impactos en la salud, directos o indirectos, de una actuación, la población que puede verse afectada por dichos impactos y la forma en que se distribuye entre las mismas. La EIS nos permitirá identificar si la actuación puede producir algún impacto. Se entiende impactos sobre los determinantes de la salud, cambios perceptibles en el medio biofísico, social o económico que pueden influir en el estado de salud, calidad de vida y bienestar de las comunidades afectadas. Los impactos significativos son aquellos impactos que causan una modificación lo suficientemente importante como para que deban ser tenidos en cuenta de manera específica en el análisis de los resultados en salud. Los efectos sobre la salud de la población puede darse bien de manera inmediata, bien a medio o largo plazo. El objetivo es identificar los impactos negativos sobre la salud de la actuación, y señalar medidas de protección adecuadas para evitarlos o reducirlos a límites aceptables, o, a falta de otras alternativas, establecer medidas de compensación para las comunidades afectadas.

El urbanismo presenta impactos en la salud desde una óptica que contempla tres dimensiones críticas:

- Como medio de supervivencia en las catástrofes naturales como inundaciones u olas de calor, escenarios que, según la evidencia disponible en materia de cambio climático, se darán cada vez con mayor frecuencia e intensidad.
- Como factor estructural que puede potenciar o facilitar hábitos saludables, el contacto humano y la interacción social e influir en la tasa de accidentabilidad.
- Como fuente de exposición a contaminantes químicos, físicos y biológicos.

El objeto de la innovación del PGOU-AP que se propone, desde el punto de vista ambiental y de impacto, al igual que el impacto en la salud, no incorpora nuevos impactos en el planeamiento general vigente.

De este modo, y según el análisis realizado y expuesto en los puntos anteriores, se puede indicar que el **impacto global sobre los determinantes estudiados no es significativo**, por lo que no es necesario continuar valorando su posible impacto sobre la salud de la población.

#### 4.12. DOCUMENTO DE SÍNTESIS

Los aspectos relacionados con la salud humana no siempre reciben la atención que



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

## SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

merecen en los procedimientos legales cuya finalidad es la evaluación ambiental de planes, programas, proyectos o actividades, donde se da prioridad a los impactos que las intervenciones del hombre producen en el medio natural.

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, regula la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS).

El contenido y la metodología de la evaluación de impacto en la salud se define en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el artículo 2 de este Decreto se define la Evaluación de Impacto en la Salud como la combinación de métodos, procedimientos y herramientas con los que puede ser evaluada una política, un programa, proyecto o actividad, en relación a sus potenciales efectos en la salud de una población y acerca de la distribución de esos efectos dentro de la población.

La Evaluación de Impacto en la Salud integra dos partes: Por un lado, la valoración; y por otro, el informe de evaluación de impacto en la salud.

En este sentido, se redacta la Valoración del Impacto en la Salud (VIS), siendo este el documento que debe presentar el órgano que formula el plan, programa o instrumento de planeamiento urbanístico, o el titular o promotor de una obra o actividad sometidas a evaluación del impacto en la salud.

En el presente documento se identifican, describen y valoran los efectos previsibles e impactos, positivos y negativos, que el instrumento de planeamiento urbanístico puede producir sobre la salud de las personas en base a la metodología reflejada en el Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía. Este Manual recoge un procedimiento que trata, en varias etapas sucesivas, de identificar y caracterizar los cambios que la planificación introduce en las cuestiones que más influyen sobre la salud. Se trata de identificar los potenciales efectos del planeamiento urbanístico en los determinantes de la salud. Para ello se realiza, como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población, una sencilla valoración de la relevancia de estos efectos.

Así, una vez realizado el chequeo de la actuación para la determinación de impactos significativos, se puede destacar que el objeto del modificación puntual del PGOU-AP propuesta, desde el punto de vista de impacto en la salud, no incorpora nuevos impactos en el planeamiento general vigente.

De este modo, y según el análisis realizado y expuesto en la VIS, se puede indicar que el **impacto global sobre los determinantes estudiados no es significativo**, por lo que no es necesario continuar valorando su posible impacto sobre la salud de la población.

El técnico redactor



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

Juan José Godoy Giménez  
Arquitecto UAM Bajo Andarax y Poniente.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

## 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD.

El artículo 62 de la Ley 7/2021, en consonancia con el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que los instrumentos de ordenación urbanística, en función de su alcance y determinaciones deberán contemplar en su Memoria, una memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

El objeto de la modificación que nos ocupa no implica cambios sobre las previsiones que sobre estos aspectos contienen el Plan General ni supone un nuevo impacto en las Haciendas Locales que no estuviese ya previsto en el planeamiento. Es por ello que no se procede a incorporar el estudio e informe considerado.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

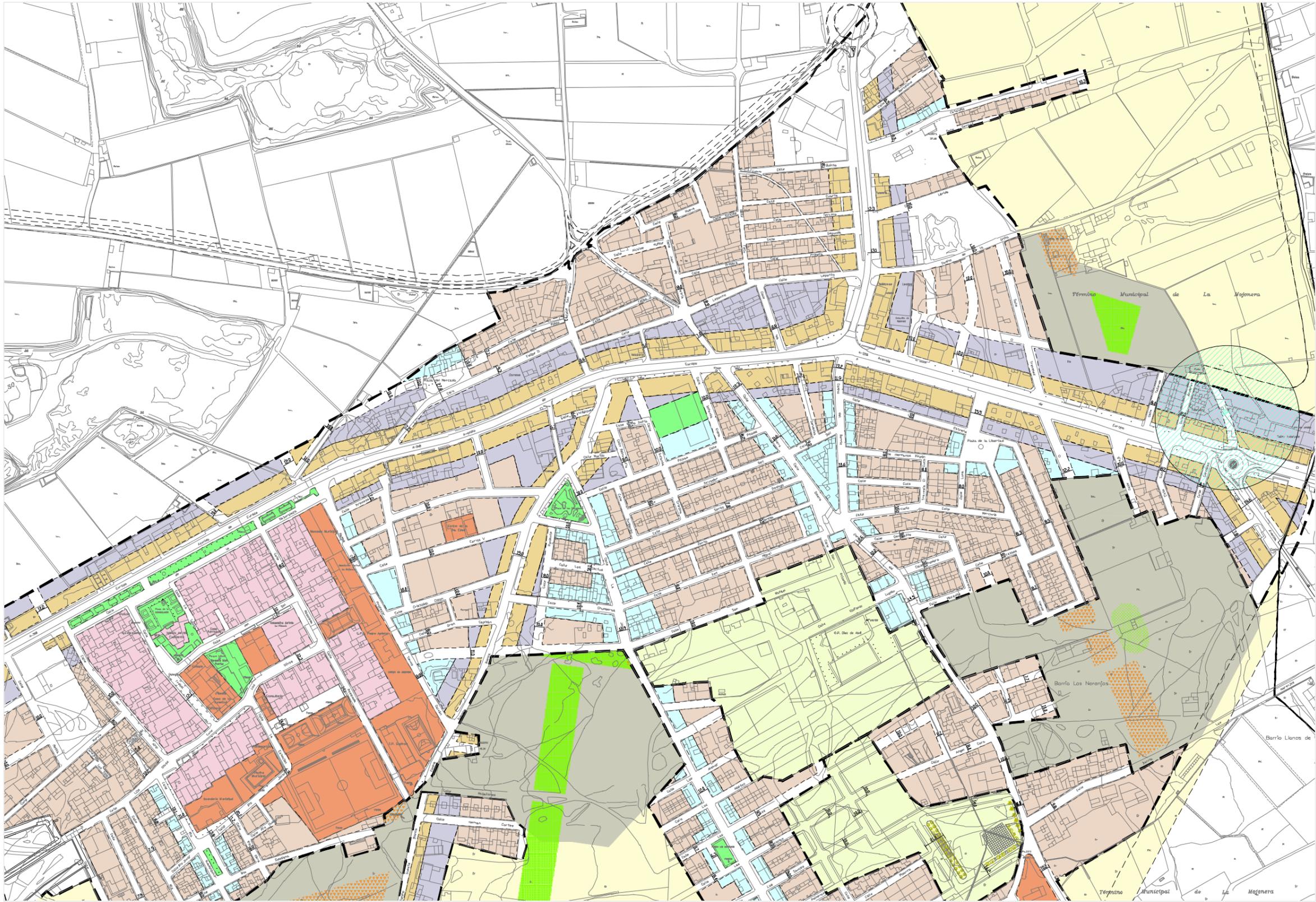
**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

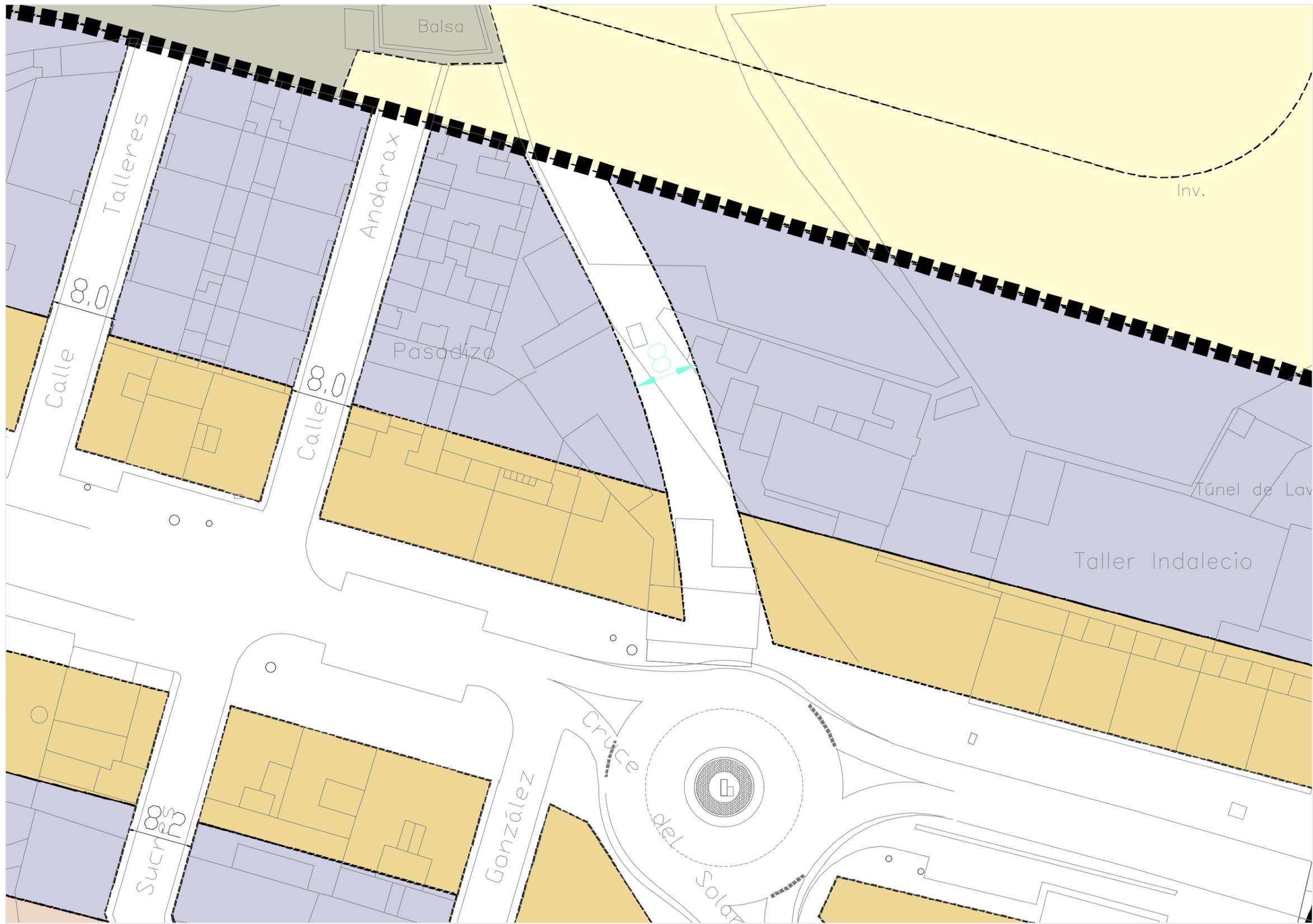
Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – [asistenciamunicipios@dipalme.org](mailto:asistenciamunicipios@dipalme.org)

Ref.Exp. 2024/D51612/590-598/00096

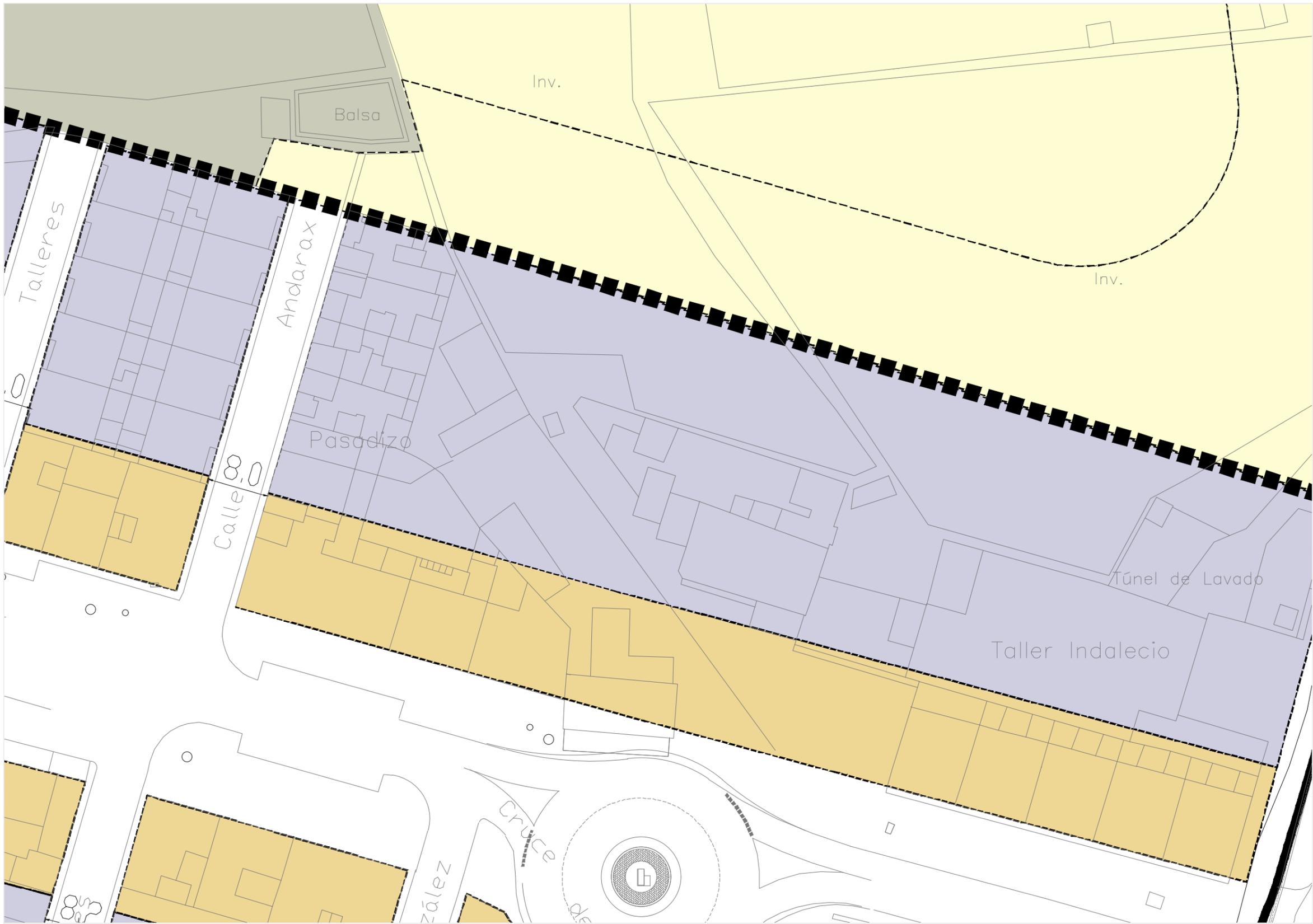
**V. PLANOS**



 <b>DIPUTACIÓN DE ALMERÍA</b> Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO:	<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b> <b>LOCALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN</b>		Nº:	
	LA MOJONERA	ARQUITECTO: <b>JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ</b>		01	
<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DEL PGOU</b>		REFERENCIA:	FECHA:	FICHERO:	ESCALA:
		21-4105T0691-03	febrero 2024	CAD	1/4.000
				DIBUJADO:	JJGG



 DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: <b>LA MOJONERA</b>	DENOMINACIÓN: <b>ORDENACIÓN DETALLADA ALINEACIONES ACTUALES</b>	Nº: <b>02</b>
	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DEL PGOU		ESCALA: 1/500
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG
REFERENCIA: 21-4105T0691-03	FECHA: febrero 2024		



 <b>DIPUTACIÓN DE ALMERÍA</b> Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: <b>LA MOJONERA</b>	DENOMINACIÓN: <b>ORDENACIÓN DETALLADA ALINEACIONES PROPUESTAS</b>		Nº: <b>03</b>	
		ARQUITECTO: <b>JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ</b>		ESCALA: <b>1/500</b>	
<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DEL PGOU</b>		REFERENCIA: 21-4105T0691-03	FECHA: febrero 2024	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG