

8549/09

AYUNTAMIENTO DE VERA**EDICTO**

Por el presente, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 31 y 32 del Decreto 77/1994 de 5 de abril de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y habiendo sido inscrito el instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 3717, se hace público que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 25 de junio de 2009, adoptó como punto cuatro, el acuerdo que se transcribe a continuación:

“ANTECEDENTES.-

Primero.- A instancias del Ayuntamiento de Vera, y según documentación técnica redactada por el arquitecto D. Luís Cano Rodríguez, se tramita por los servicios técnicos y administrativos de la Corporación, expediente para la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector RC –4A del PGOU de Vera.

Segundo.- El presente expediente fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 17 de marzo de 2009. Posteriormente, se remitió el expediente a la CPOTU de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, al efecto de recabar el informe preceptivo, previo a la aprobación definitiva.

Tercero.- El referido informe de la CPOTU, fue emitido en sentido desfavorable, por una serie de determinaciones, de carácter subsanable, que se resuelven en el Documento de Aprobación Definitiva.

Cuarto.- Ha sido emitido informe técnico municipal favorable a la aprobación definitiva del expediente y, en cuya virtud, se pone de manifiesto la subsanación y justificación de las deficiencias establecidas en el informe emitido por la Delegación de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Quinto.- De conformidad con lo establecido en el artículo 31.1.B.b) de la citada Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, corresponde a este Ayuntamiento la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Parciales de Ordenación que no desarrollen Planes de Ordenación Intermunicipal, estando atribuida esta competencia al Pleno de la Corporación en virtud de lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las bases de Régimen Local.

Sexto.- El expediente ha sido informado por los Servicios Jurídicos de la Corporación, conforme preceptúa el artículo 54.1.a) del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, y artículo 173 del Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

Vistos los artículos 31, 32, 36 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y conforme a lo establecido en el art. 97/1 del R.O.F.R.J. de las Entidades Locales, esta Comisión propone al Pleno del Ayuntamiento la adopción del siguiente:

ACUERDO.-

Primero.- Aprobar definitivamente, en la forma y contenido con que figura en el expediente formalizado, el Plan Parcial del Sector RC – 4A del PGOU de Vera, el cual está promovido por el Ayuntamiento de Vera, y según documentación técnica redactada por el arquitecto D. Luís Cano Rodríguez, al haberse adaptado el documento a las determinaciones establecidas en el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Segundo.- Dar traslado a la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio, de certificación del acuerdo de aprobación definitiva del expediente así como del documento técnico definitivamente aprobado, al efecto de la inscripción del mismo en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

Tercero.- Proceder a la publicación de la aprobación definitiva del expediente en el BOP de Almería, una vez incorporado e inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, para lo cual deberá emitirse certificación registral por el órgano al que corresponde la gestión y custodia del correspondiente Registro, en plazo no superior a diez días, transcurrido el cual sin emitirse, se considerará depositado el instrumento de planeamiento a efectos de su publicación, todo ello con arreglo a lo dispuesto en los artículos 20.2 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero por el que regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico (BOJA núm.- 6 de 12 de enero de 2004), debiendo publicarse íntegramente las Ordenanzas afectadas por la modificación.

Cuarto.- Facultar al Sr. Alcalde – Presidente, para la ejecución y firma de cuantos otros actos y documentos se deriven del cumplimiento de los acuerdos adoptados.

Quinto.- El acuerdo municipal será susceptible de la interposición de Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Granada, en el plazo de dos meses, desde el día siguiente a la notificación del presente acto, (artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, modificado mediante Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre)”

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, advirtiendo que contra el expresado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse con carácter potestativo recurso de reposición ante el órgano que lo dictó, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a su notificación, de conformidad con lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999; o interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicho orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Granada), en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente al de su notificación, conforme a lo previsto en el artículo 46, en relación con el art. 10, ambos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de ejercitar cualquier otro recurso que se

estime pertinente. Se advierte que de optar por la presentación del recurso de reposición, no podrá interponerse recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso, de acuerdo con lo que establece el artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, citada.

Vera, a 2 de septiembre de 2009.

EL ALCALDE – PRESIDENTE, Félix Mariano López Caparrós.

ANEXO

IV. ORDENANZAS.

1. GENERALIDADES.

- 1.1. Encuadre
- 1.2. Objetivos
- 1.3. Ámbito
- 1.4. Vigencia
- 1.5. Documentación, competencia e interpretación
- 1.6. Calificación del suelo
- 1.7. Edificabilidad
- 1.8. Zonificación y usos del suelo

2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- 2.1. Instrumentos complementarios de ordenación
- 2.2. Instrumentos de gestión. Sistemas de actuación
- 2.3. Instrumentos de ejecución
- 2.4. Ejecución material de las obras

3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- 3.1. Condiciones generales

4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

- 4.1. Condiciones generales

5. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.

- 5.1. Delimitación de zonas.
- 5.2. Residencial (R).
- 5.3. Equipamientos
- 5.4. Espacios libres de dominio y uso público. (E.L.D.U.P.).

IV. ORDENANZAS.

1. GENERALIDADES.

1.1. Encuadre.

Las siguientes Ordenanzas, referidas al ámbito del presente Plan Parcial, desarrollan las previsiones del PGOU de Vera, donde los terrenos de referencia se clasificaron como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial.

Las siguientes Ordenanzas se complementan por lo previsto en la Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de marzo de 2007. (B.O.P. de Almería nº 73 de 17 de abril de 2007).

1.2. Objetivos.

El Plan Parcial tiene como objeto la ordenación del Sector RC-4A y el establecimiento de las condiciones

para su desarrollo. El objetivo general de las ordenanzas es la reglamentación de las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación.

El estado actual de los terrenos, las circunstancias de la propiedad y la demanda previsible, introducen una serie de datos que permiten establecer otros objetivos particulares en orden al mejor desarrollo del Sector.

1.3. Ambito.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial definido en la documentación gráfica que corresponde con el Sector RC-4A clasificado como Suelo Urbanizable.

1.4. Vigencia.

Entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) del acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y las presentes Ordenanzas por parte del Ayuntamiento de Vera. En todo caso la vigencia será indefinida, únicamente quedará interrumpida en caso de producirse la aprobación de alguna modificación del propio Plan Parcial o planeamiento de rango superior, estableciendo otras determinaciones, que se trámite de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.5. Documentación, competencia e interpretación.

El Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos: Memoria, Planos, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero serán documentos de referencia para la mejor interpretación del contenido y alcance del Plan.

Las ordenanzas se encuentran en capítulos, regulando los diversos aspectos de desarrollo urbano del territorio y teniendo como referencia los planos de proyecto adjuntos. Estos documentos junto con el Plan de Etapas son de obligado cumplimiento. Para su interpretación o en caso de discrepancia prevalecerá la documentación escrita sobre la gráfica, la mayor escala sobre la menor y la cota sobre la medición a escala. Es competencia del Ayuntamiento de Vera la interpretación de cualquier aspecto del Plan y sus Ordenanzas, así como el desempeño de las funciones que permitan otorgar licencias de construcción, quedando a su responsabilidad el control de los proyectos, aplicación de las sanciones a los infractores y, en general, todos los actos que contemplan la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En todo lo no dispuesto en las presentes Ordenanzas, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Edificación y en el PGOU de Vera.

1.6. Calificación del suelo.

El suelo correspondiente al ámbito del presente Plan Parcial cuenta con la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, siendo los deberes y facultades urbanísticas las establecidas en el artículo 47 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.7. Edificabilidad.

El aprovechamiento medio aplicado al conjunto de los terrenos del presente Plan Parcial del Sector RC-4A es de 0,30 m²/m².

1.8. Zonificación y usos del suelo.

La Ficha Urbanística Reguladora del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado RC-4A, establece los usos

permitidos en los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, estos es:

Preferentes:

- Residencial Colectivo
- Residencial Unifamiliar

Compatibles:

- Terciario
- Espacios Libres
- Dotacional
- Aparcamientos

Excluidos:

- Industrial

En desarrollo de tales previsiones, y de conformidad con lo previsto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Vera y la Ordenanza Municipal de Edificación, se establecen las siguientes determinaciones:

1.8.1. Usos preferentes

El uso preferente se entiende como uso dominante o característico del Sector, al que se destina mayoritariamente y mediante la ordenación detallada, el aprovechamiento medio.

a) Residencial.

El uso Residencial (R), que es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de las personas.

Dentro del uso global Residencial se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar (RU), correspondiente a edificaciones destinadas a albergar una sola familia y caracterizadas por contar con acceso exclusivo desde la vía pública o Espacio Libre Público o Privado.

- Residencial Colectivo (RC), que corresponde a edificios que agrupan varias viviendas que comparten acceso desde la vía pública o Espacio Libre Público o Privado y elementos, servicios y zonas comunes de circulación en el interior del edificio.

- Residencia Comunitaria (RR), relativo a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de personas que no configuran núcleo familiar.

1.8.2. Usos compatibles.

Se definen como usos compatibles aquellos usos que pueden compatibilizarse en las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada con el uso preferente, o aparecer constituyendo una parcela independiente de ese uso compatible, y que representarán un porcentaje máximo del 50 % del aprovechamiento medio.

a) Terciario

El uso Terciario (T), comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

• Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías.

• Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.

• Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.

• Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

b) Dotacional

El uso Dotacional (D), se corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del municipio.

Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados, según el tipo de equipamiento al que se refieran:

• Enseñanza (DE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.

• Deportivo (DD), relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.

• Equipo Social (DS), que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.

• Servicios Urbanos (DU), referido a los servicios urbanos de carácter supraestructural.

c) Espacios Libres

Los Espacios Libres (L), incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:

• Zonas Verdes (LV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.

• Áreas Peonales (LP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

d) Aparcamientos

En todas las nuevas edificaciones que se realicen en desarrollo de estas normas, y en la sustitución de las existentes, habrá de disponerse el número de plazas de aparcamiento en función de los usos a que se destine el edificio y a la superficie construida de los mismos.

Uso global, pormenorizado o específico	Nº de plazas de aparcamiento
Residencial en vivienda unifamiliar	1 plaza/vivienda.
Residencial en vivienda colectiva	1 plaza/vivienda
Residencias comunitarias	1 plaza/ 6 plazas de residentes
Centros comerciales	1 plaza/ 50 m ² construidos.
Hoteles, pensiones y campings	1 plaza/ 3 plazas de residentes.
Centros sociales, casinos, discotecas	1 plaza/ 50 m ² construidos.
Otros usos sociorrecreativos	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Oficinas, Dotaciones, Instituciones	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Centros de Enseñanza	2 plazas/ Unidad educativa

En cualquier caso, el número de plazas de aparcamiento por vado nunca será inferior a una plaza por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso.

La provisión obligatoria de plazas de aparcamiento derivada del cuadro anterior se entenderá en todo caso

independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos y aparcamientos públicos.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes estacionamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos y con ello los posibles vados.

Se tendrán en cuenta todas las condiciones de accesibilidad, supresión de barreras arquitectónicas, ventilación y evacuación y protección contra incendios según la normativa vigente.

e) Infraestructura y servicios.

En cualquiera de las zonas de uso lucrativo, se permitirán los usos destinados a centros de servicios afectados a las infraestructuras. Únicamente de forma excepcional y justificada podrán implantarse en parcelas de uso equipamiento, debiendo en tal caso cumplir las condiciones establecidas para la edificación en esas zonas. La implantación de centros de servicios afectados a las infraestructuras está expresamente prohibida en parcelas de espacios libres.

1.8.3. Usos excluidos

De acuerdo con las determinaciones contempladas en el PGOU de Vera, con carácter general y sin perjuicio de las compatibilidades explícitamente definidas, se prohíben los siguientes usos:

- a) Aquellos de cualquier tipo que resulten incompatibles, desde el punto de vista sanitario, con el residencial.
- b) Los de carácter exclusivamente Industrial.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. Instrumentos complementarios de ordenación.

La ejecución de las previsiones del Plan Parcial se producirán necesariamente mediante el desarrollo previo del sistema de actuación, en los términos más adelante previstos.

Una vez cubierta esta etapa, podrán redactarse Proyectos de Parcelación en las circunstancias y con las condiciones en cada caso determinadas a continuación:

2.1.1. Parcelaciones.

La parcelación urbanística consiste en toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de los terrenos incluidos en el Plan Parcial.

Se establece en los planos una parcelación para la totalidad de las áreas edificables, pudiendo alterarse la parcelación establecida mediante un proyecto de parcelación cuyo ámbito será como mínimo la manzana completa. Las nuevas parcelaciones resultantes cumplirán las condiciones de parcela mínima de acuerdo con sus peculiaridades e índices de edificabilidad y volumetría.

El proyecto de parcelación que no podrá afectar a otras condiciones de la ordenación, se tramitará según el procedimiento establecido por la L.O.U.A. y una vez aprobado sustituirá en su ámbito al parcelario contenido en el Plan.

El trámite se reducirá a la obtención de licencia municipal, cuándo la modificación que se pretenda introducir al parcelario, por segregación o agrupación, cuente con la aceptación expresada de la totalidad de los propietarios afectados, cumpla las condiciones de parcelación mínima y las condiciones particulares de la parcela en cuanto a dimensiones mínimas y morfología.

En todo caso las modificaciones al parcelario previsto deberán resolver las incidencias que en relación a las obras de urbanización y a las acometidas de los servicios urbanos. A estos efectos y cuándo el Ayuntamiento lo considere, podrá exigirse la aprobación previa de un proyecto de urbanización complementario.

2.2. Instrumentos de gestión. Sistemas de actuación.

Para la gestión urbanística del suelo se establece un polígono único incluyendo la totalidad del sector, aplicándose al mismo tiempo el Sistema de Cooperación definido en el Art. 186 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Se entenderá concluida la gestión de suelo con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas y cargas resultantes del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, dicho acuerdo producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita definidos en el presente Plan, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afección a los usos previstos.

2.3. Instrumentos de ejecución.

La ejecución de las previsiones del Plan se realizará por medio de proyectos de urbanización y de edificación.

2.3.1. Proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización son aquellos que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del Plan Parcial. El proyecto de urbanización deberá ajustarse a las condiciones de los artículos 60 a 70 del Reglamento de Planeamiento, siendo el instrumento que regula la ejecución de las obras de infraestructura: calzadas, acerados, estacionamientos, red peatonal, ajardinamientos de los espacios libre, abastecimiento de agua potable, puntos de riego e hidrantes de incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y otras análogas. La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización será necesaria a la ejecución de la edificación. En ellos, además, se resolverán los enlaces y conexiones con los servicios urbanísticos generales de la ciudad, acreditando capacidad suficiente para atender el aumento de prestaciones.

El proyecto de urbanización será único, teniendo como referencia la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de ordenación contenidas en el Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las necesarias adaptaciones de detalle requeridas por las características del suelo o subsuelo en la ejecución de las obras, debiendo tener en cuenta las determinaciones que en cuánto a dotaciones, trazado y características de los servicios se establecen en el presente Plan.

No podrán concederse licencias de edificación en tanto no se ejecuten la totalidad de las obras de urbanización necesarias para dotar de todos los servicios urbanos a las parcelas que se pretenden edificar, o excepcionalmente se cumplan las condiciones del Art. 40 del Reglamento de Planeamiento.

2.3.2. Proyecto de edificación.

Una vez realizada la urbanización o simultáneamente a esta, se podrán redactar y autorizar proyectos de edifi-

cación, que tendrán como misión el definir todos y cada uno de los aspectos constructivos y de seguridad que regirán la materialización del aprovechamiento urbanístico. Estos podrán ser: de demolición, de rehabilitación y de nueva planta. En ellos se deberá justificar fehacientemente el cumplimiento de los aprovechamientos máximos de la parcela.

Los proyectos de edificación deberán tener la documentación mínima indicada en la normativa aplicable y su autorización mediante concesión de Licencia Municipal correrá por cuenta del Ayuntamiento.

2.4. Ejecución material de las obras.

La ejecución material de las obras de urbanización corresponde a la entidad promotora, debiendo cumplirse a estos efectos las determinaciones de los artículos 175 a 178 del Reglamento de Gestión.

La ejecución material de las obras de edificación corresponden a los propietarios de las parcelas.

Para la ejecución de las obras de urbanización se establece un plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El Ayuntamiento comprobará durante su ejecución, la conformidad de las obras con el proyecto de urbanización aprobado. Con este objeto, podrá nombrar, a sus expensas, un técnico que efectúe el seguimiento, inspección y control de las mismas.

Una vez finalizadas procederá a la Recepción Provisional de las mismas, en el plazo de un mes desde su solicitud por la entidad promotora.

3. CONDICIONES DE URBANIZACION.

3.1. Condiciones generales.

Las obras de urbanización deberán ajustarse en cuanto a exigencias y dotaciones de servicios, a las condiciones establecidas por el presente Plan Parcial o en su defecto, por el planeamiento general de Vera.

En el desarrollo y ejecución de la urbanización deberán respetarse los trazados y secciones viarias definidas en los planos adjuntos, salvo aprobación previa de alguna modificación según lo establecido en las presentes ordenanzas.

Los trazados y dotaciones de las redes de servicios y puntos de alumbrado podrán ser modificados por el proyecto de urbanización en función de exigencias de cálculo o constructivas, manteniendo sin embargo los servicios establecidos en las distintas parcelas.

Las acometidas a los distintos servicios tendrán su materialización en taquillas o arquetas de acometida previstas para el enganche y dispuestas según se expresa en los planos.

La ordenación de las zonas verdes y deportivas contenidas en el Plan tiene carácter orientativo y podrá ser modificada por el proyecto de urbanización sin alterar el destino de las mismas.

El diseño de las obras de urbanización cumplirán con el Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial. Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

4.1. Condiciones generales.

Las obras de edificación deberán ajustarse a las normas contenidas en el PGOU de Vera y en la Ordenanza Municipal de Edificación.

5. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.

5.1. Delimitación de zonas.

A los efectos de las presentes ordenanzas se consideran las siguientes zonas definidas en el plano de zonificación:

- a) Zona residencial.
 - Residencial (R).
- b) Zona de Equipamientos.
 - Equipamiento (EQ).
- c) Zona Verde y Espacios Libres.
 - Sistema de espacios libres de dominio y uso público (E.L.D.U.P.).

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos para el suelo en cada caso, así como los compatibles.

La edificación permitida en cada zona deberá cumplir las condiciones que se reflejan a continuación.

5.2. Residencial. (R).

Se refiere a las parcelas reflejadas como tal en el Plano de Zonificación.

• Usos:

- Preferentes:
 - Residencial Colectivo
 - Residencial Unifamiliar
- Compatibles:
 - Terciario
 - Hotelero
 - Espacios Libres
 - Dotacional
 - Aparcamientos
- Excluidos:
 - Industrial

• Condiciones de aprovechamiento:

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Ocupación: 50%
- Volumen máximo edificable: 0,612633 m²/m²
- Nº máximo de plantas:
 - 3 plantas para uso Residencial
 - 4 plantas para uso Hotelero
- Retranqueo a alineación oficial: 3 m.
- Separación a linderos: 3 m.
- Densidad de viviendas:

MANZANA	Nº VIVIENDAS
M-I-1	159
M-I-2	118
M-I-3	48
M-I-4	49
M-I-5	117
M-II	692
M-III	255

MANZANA	NºVIVIENDAS
M-IV	316
M-V	471
M-VI	194
TOTAL	2419

5.3. Equipamientos.

Se refiere a las parcelas reflejadas como tal en el Plano de Zonificación.

• Usos:

- Preferentes:
 - Dotacional
- Compatibles:
 - Espacios Libres
- Excluidos:
 - Residencial
 - Industrial
 - Terciario

• Condiciones de aprovechamiento

El Sistema de Equipamientos está constituido por las parcelas e inmuebles de uso dotacional, de dominio, y uso público en cualquier caso, destinados a:

- Uso de Enseñanza, integrado por guarderías, centros de enseñanza primaria o secundaria obligatoria, centros de bachillerato y formación profesional, enseñanza universitaria y otras enseñanzas.
- Uso Deportivo, integrado por pistas acotadas, pabellones cubiertos estadios y plazas de toros y complejos polideportivos.
- Uso Social, constituido por servicios administrativos, servicios asistenciales y de bienestar social, espacios socio-culturales, equipamientos sanitarios y equipamientos religiosos.
- Uso de Servicios Urbanos, integrado, entre otros equipamientos, por mercados, mataderos, fuerzas de seguridad, servicio de prevención y extinción de incendio, servicio de limpieza viaria y recogida de basuras o cementerios.

Las parcelas grafiadas como Equipamientos en los Planos de Ordenación podrán ser destinada a cualquier uso dotacional.

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Ocupación: 50%
- Volumen máximo edificable: 1 m²/m²
- Nº máximo de plantas: 3
- Retranqueo a alineación oficial: 3 m.
- Separación a linderos: 3 m

5.4. Espacios Libres de Dominio y Uso Público. (E.L.D.U.P.).

Se refiere a las parcelas reflejadas como tal en el Plano de Zonificación

• Usos:

- Preferentes:
 - Espacios Libres
- Compatibles:
 - Dotacional
- Excluidos:
 - Residencial
 - Industrial
 - Terciario

• Condiciones de aprovechamiento

En las Zonas Verdes y Áreas Peatonales no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y mobiliario urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 1% de la superficie total se destinen a usos recreativos, o culturales que sirvan para potenciar la función social del Espacio Libre.

• Condiciones particulares de espacios libres.

- Sistema General de Espacios Libres, constituye el sistema de Espacios Libres de protección de las vías principales.

- Sistema Local de Espacios Libres (jardines)

El Sistema de Espacios Libres está constituido por las áreas libres de dominio, y de uso público en cualquier caso, destinados al ocio y esparcimiento de la población, y que contribuyen a la mejora de la salubridad y condiciones ambientales del municipio.

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se distinguen las Zonas Verdes, en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas resulta mayoritaria, y Áreas Peatonales, en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, y de las áreas peatonales, conforme a la situación y entidad de las mismas, se integran, entre otros usos específicos, las Áreas Ajardinadas, las Plazas, y los Bulevares.

- Sistema Local de Espacios Libres (Áreas de Juego)

Estarán equipadas según lo dispuesto en el Decreto 127/2001 de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

- Espacios Libres de Protección Arqueológica.

Cualquier actuación sobre estas parcelas necesitará de una intervención arqueológica previa sobre dichos terrenos, cuya naturaleza será determinada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, previo conocimiento del proyecto de intervención.

Administración Autonómica

8284/09

JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa

Delegación Provincial de Almería

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA EN ALMERÍA, AUTORIZANDO EL ESTABLECIMIENTO DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA QUE SE CITA.

Visto el expediente incoado a petición de JOSÉ FERRE SEGURA E HIJOS, S.R.L. de ref.: NI/3634-0016(2), solicitando autorización para el establecimiento de una instalación eléctrica, cumplidos los trámites reglamentarios ordenados en el Capítulo II del Título VII, del Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, sobre autorización de instalaciones eléctricas, esta Delegación Provincial en uso de las atribuciones que tiene delegadas mediante