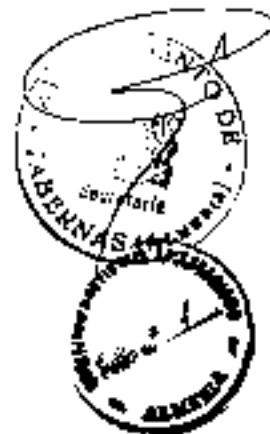


**NORMAS URBANISTICAS**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE  
TABERNAS**

NORMAS URBANISTICAS



NORMAS URBANISTICAS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO I. NORMAS DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I. PRELIMINAR.

APART. 1. NATURALEZA, AMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA.

1.1.1.1. Naturaleza de las Normas.

1.1.1.2. Ambito territorial.

1.1.1.3. Vigencia. Circunstancias que pueden exigir la revisión o modificación.

1.1.1.4. Efectos.

1.1.1.5. Documentos y valor de los mismos.

CAPITULO II. REGIMEN ORGANISTICO DEL SUELO.

APART. 1. PRINCIPIOS GENERALES.

1.2.1.1. La función social de la propiedad.

APART. 2. CLASIFICACION DEL SUELO.

1.2.2.1. Clases de suelo.

1.2.2.2. Definición de las clases de suelo.

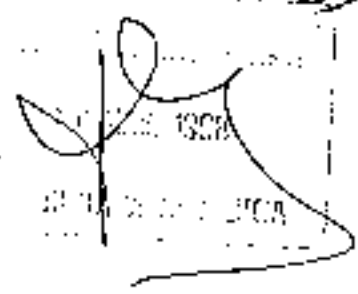
APART. 3. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

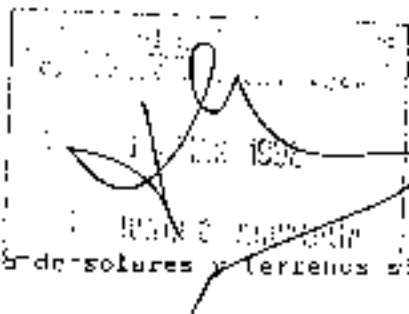
1.2.3.1. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

1.2.3.2. Adquisición sucesiva del contenido urbanístico de la propiedad

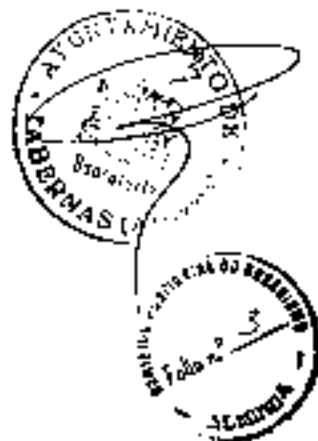
1.2.3.3. Fomento de la urbanización y la edificación

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS





NORMAS URBANÍSTICAS



1.7.3.4. Registro de solares y terrenos sin urbanizar.

APART. 4. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS.

- 1.2.4.1. Areas de reparto de cargas y beneficios y unidades de ejecución.
- 1.2.4.2. Aprovechamientos susceptibles de apropiación.
- 1.2.4.3. CÁLCULO del Aprovechamiento Tipo.
- 1.2.4.4. Materialización del Aprovechamiento Urbanístico.
- 1.2.4.5. Actuaciones en suelo urbano.
- 1.2.4.6. Actuaciones en suelo urbanizable.
- 1.2.4.7. Actuaciones en suelo no urbanizable.

CAPITULO III. NORMATIVA RELATIVA A LAS ENTIDADES DE CONSERVACION.

- 1.3.1.1. Regimen de las entidades de conservación.
- 1.3.1.2. Obligación de formación de las Entidades de Conservación.
- 1.3.1.3. Competencias de las Entidades de Conservación.

CAPITULO IV. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

APART. 1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA, CONTENIDO Y PLAZOS.

- 1.4.1.1. Actos de edificación y uso del suelo.
- 1.4.1.2. Clasificación de las obras.
- 1.4.1.3. Actos no sujetos a licencia que precisen comunicación previa al Ayuntamiento.
- 1.4.1.4. Responsabilidad derivada del otorgamiento de la licencia.
- 1.4.1.5. Contenido de la licencia.
- 1.4.1.6. Plazos de vigencia de las licencias.
- 1.4.1.7. Obligaciones del titular de la licencia.



NORMAS URBANISTICAS



APART. 2. TRAMITACION DE SOLICITUDES DE LICENCIA.

- 1.4.2.1. Solicitud de licencias.
- 1.4.2.2. Plazo de resolución de la licencia solicitada.
- 1.4.2.3. Deficiencias subsanables e insubsanables.
- 1.4.2.4. Documentación de las obras de tramitación abreviada.
- 1.4.2.5. Documentación para licencia de segregación o parcelación.
- 1.4.2.6. Documentación para licencia de obras de urbanización ordinarias.
- 1.4.2.7. Documentación para licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

APART. 3. EJECUCION, TERMINACION Y OCUPACION DE LAS OBRAS.

- 1.4.3.1. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.
- 1.4.3.2. Dirección facultativa.
- 1.4.3.3. Terminación de obras y licencias de primera ocupación.
- 1.4.3.4. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

APART. 4. CONSERVACION Y ESTADO ROINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

- 1.4.4.1. Deber de conservación de las edificaciones.
- 1.4.4.2. Condiciones para obtener la declaración de ruina.
- 1.4.4.3. Procedimiento para la declaración de ruina.

APART. 5. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACION.

- 1.4.5.1. Concepto de "fuera de ordenación".
- 1.4.5.2. Tolerancias para la preservación del Patrimonio Arquitectónico

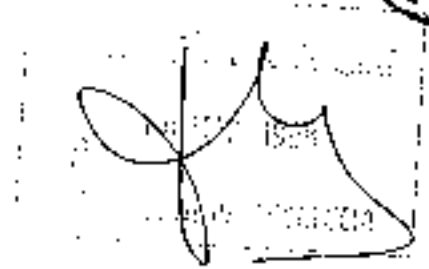
NORMAS URBANISTICAS



CAPITULO V. NORMATIVA DE SISTEMAS GENERALES.

APART. 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

- 1.5.1.1. Contenido de este titulo
- 1.5.1.2. Obtención de sistemas .
- 1.5.1.3. Destino de los suelos de sistemas.
- 1.5.1.4. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.
- 1.5.1.5. Clases.
- 1.5.1.6. Licencia Municipal.



APART. 2. SISTEMA VIARIO.

- 1.5.2.1. Definiciones. Clasificación.
- 1.5.2.2. Régimen específico de las carreteras y su entorno.
- 1.5.2.3. Licencia (municipal).
- 1.5.2.4 Variante de Tabernas.
- 1.5.2.5. Antigua travesía de Tabernas.
- 1.5.2.6. Carreteras de la Excm. Diputación Provincial

APART. 3. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

- 1.5.3.1. Definición.

CAPITULO VI. DEFINICIONES.

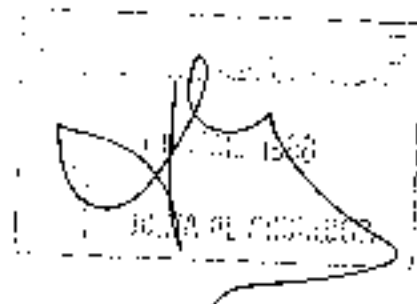
- 1.6.1.1. Definiciones.
- 1.6.1.2. Clasificación de las industrias. Normativa



CAPITULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION.

APART. 1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

- 1.7.1.1. Ambito de aplicación y excepciones.
- 1.7.1.2. Alineaciones.
- 1.7.1.3. Edificación por encima de la altura máxima.
- 1.7.1.4. Edificaciones en calles con pendientes.
- 1.7.1.5. Edificaciones entre calles con diferente cota.
- 1.7.1.6. Edificaciones en terrenos accidentados que no estén comprendidos en manzanas delimitadas por calles o espacios de dominio público.
- 1.7.1.7. Adaptación topográfica.
- 1.7.1.8. Vunjos.
- 1.7.1.9. Cubiertas.
- 1.7.1.10. Altura libre mínima de las plantas.
- 1.7.1.11. Condiciones generales de las viviendas.
- 1.7.1.12. Condiciones estéticas.
- 1.7.1.13. Protección de equipamiento comunitario y arbolado.
- 1.7.1.14. Edificaciones en el límite del suelo urbano.



APART. 2. NORMAS GENERALES DE ORGANIZACION.

- 1.7.2.1. Prescripciones que afectan a las obras de urbanización.
- 1.7.2.2. Condiciones de diseño para la urbanización de calles.
- 1.7.2.3. Jardines y espacios privados residenciales.
- 1.7.2.4. Condiciones relativas a las pavimentaciones.
- 1.7.2.5. Condiciones relativas al abastecimiento.
- 1.7.2.6. Condiciones relativas al saneamiento.

NORMAS URBANISTICAS

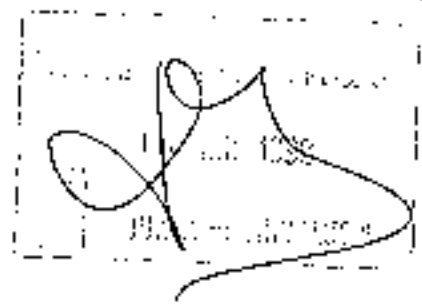


TITULO II. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.

CAPITULO I. ORDENANZAS.

APART. 1. ORDENANZA I. CASCO ANTIGUO.

- 2.1.1.1. Ambito de aplicación.
- 2.1.1.2. Normas de aplicación general.
- 2.1.1.3. Usos.
- 2.1.1.4. Altura máxima.
- 2.1.1.5. Construcciones permitidas sobre la altura máxima.
- 2.1.1.6. Condiciones de edificabilidad.
- 2.1.1.7. Parcela mínima.
- 2.1.1.8. Fachadas.
- 2.1.1.9. Alisenciones.
- 2.1.1.10. Vuelos.
- 2.1.1.11 Condiciones estéticas.
- 2.1.1.12 Conjunto de Interés Histórico Artístico. (C.I.A.):



APART. 2. ORDENANZA II. CASCO URBANO CONSOLIDADO.

- 2.1.2.1. Ambito de aplicación.
- 2.1.2.2 Normas de aplicación general.
- 2.1.2.3. Usos.
- 2.1.2.4. Altura máxima.
- 2.1.2.5. Construcciones permitidas sobre la altura máxima.
- 2.1.2.6. Condiciones de edificabilidad.
- 2.1.2.7. Parcela mínima.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

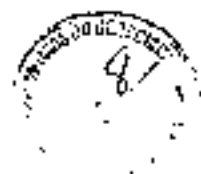
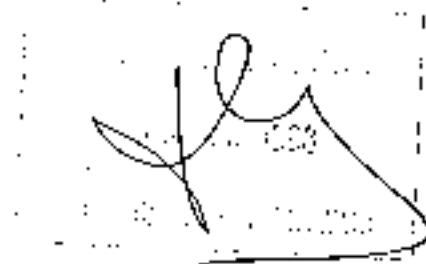


NORMAS URBANISTICAS



- 2.1.2.8. Fachadas.
- 2.1.2.9. Alineaciones.
- 2.1.2.10. Vueltos
- 2.1.2.11 Condiciones estéticas.

APART 3. ORDENANZA III AMPLIACION DEL CASCO.



- 2.1.3.1 Ambito de aplicación.
- 2.1.3.2. Normas de aplicación general.
- 2.1.3.4. Tipología.
- 2.1.3.5. Altura máxima
- 2.1.3.6. Ocupación.
- 2.1.3.7. Parcela mínima.
- 2.1.3.8. Cubiertas

APART. 4. ORDENANZA IV. INDUSTRIAL.

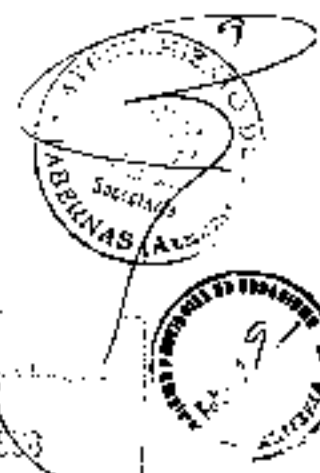
- 2.1.4.1. Ambito de aplicación.
- 2.1.4.2. Normas de aplicación general.
- 2.1.4.4. Tipología.
- 2.1.4.5. Altura máxima
- 2.1.4.6. Ocupación.
- 2.1.4.7. Parcela mínima.
- 2.1.4.8. Cubiertas

APART. 5. ESPACIOS LIBRES.

- 2.1.5.1. Definición. Delimitación
- 2.1.5.2. Sistema General
- 2.1.5.3. Usos.

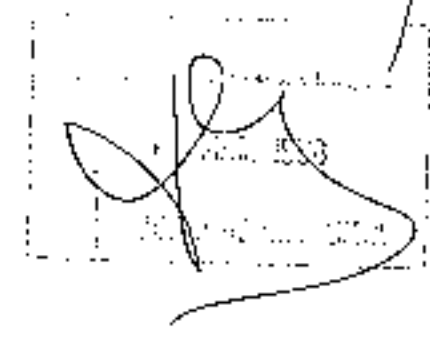
NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS



APART. 6. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- 2.1.6.1. Definición.
- 2.1.6.2. Relación de usos.
- 2.1.6.3. Protección de los usos de equipamiento.
- 2.1.6.4. Condiciones de la edificación.
- 2.1.6.5. Titularidad y Aprovechamiento de los terrenos destinados a equipamiento.



APART. 7. EDIFICIOS A PROTEGER.

CAPITULO II. DESARROLLO DEL SUELO URBANO PLANIFICABLE.

APART. 1. ZONAS CON EJECUCION DE SERVICIOS.

- 2.2.1.1. Justificación de la delimitación.
- 2.2.1.2. Desarrollo.
- 2.2.1.3. Obligaciones de los propietarios.
- 2.2.1.4. Condiciones de edificabilidad. Ordenanzas.

APART. 2. UNIDADES DE ACTUACION

- 2.2.2.1. Justificación de la delimitación.
- 2.2.2.2. Desarrollo
- 2.2.2.3. Obligaciones de los propietarios.
- 2.2.2.4. Condiciones de edificabilidad. Ordenanzas.
- 2.2.2.5. U.A. 1.
- 2.2.2.6. U.A. 2.
- 2.2.2.7. U.A. 3 A.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS

2.2.2.8. U.A. 3 B.

2.2.2.9. U.A. 4.

2.2.2.10 U.A. 5.

2.2.2.11. U.A. 6.

2.2.2.12. U.A. 7.

TITULO III. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE.

APART. 1. CONDICIONES GENERALES.

3.1.1.1. Concepto de suelo urbanizable.

3.1.1.2. Delimitación.

3.1.1.3. Normas de utilización del suelo.

3.1.1.4. Cesiones obligatorias.

3.1.1.5. Desamortización municipal.

APART. 2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA SECTOR

3.1.2.1. SECTOR 1.

3.1.2.2. SECTOR 2.

TITULO IV. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

APART.1. DISPOSICIONES GENERALES.

4.1.1.1. Definición.

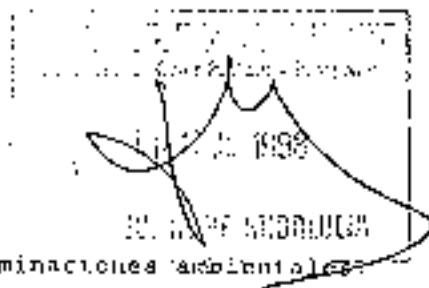
4.1.1.2. Alcance de aplicación.

4.1.1.3. Clasificación.

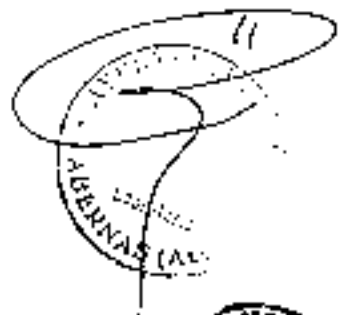
4.1.1.4. Condiciones en las que existe peligro de formación de núcleo de población.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS





NORMAS URBANISTICAS



4.1.1.5. Determinaciones ambientales.

APART. 2. NORMAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE COMUN

- 4.1.2.1. Normas Generales de Edificación.
- 4.1.2.2. Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- 4.1.2.3. Régimen específico de las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- 4.1.2.4. Régimen específico de las instalaciones de interés social o utilidad pública.
- 4.1.2.5. Régimen específico de las viviendas familiares.

APART.3. NORMAS APLICABLES A LAS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION.

- 4.1.3.1. Ambito de aplicación.
- 4.1.3.2. Tipo de protección aplicable (Ley 27691).
- 4.1.3.3. Otras protecciones.
- 4.1.3.4. Normas generales de edificación.
- 4.1.3.5. Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- 4.1.3.6. Régimen específico de las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- 4.1.3.7. Régimen específico de las instalaciones de interés social o utilidad pública.
- 4.1.3.8. Régimen específico de las viviendas familiares.

APART. 4. NORMAS APLICABLES A LOS YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

- 4.1.4.1. Ambito de aplicación.
- 4.1.4.2. Tipo de protección aplicable.

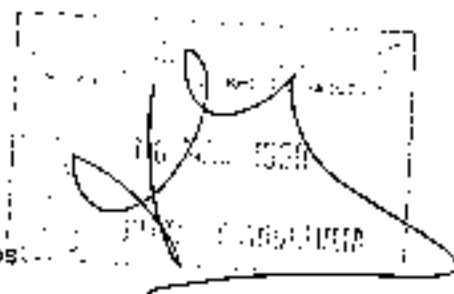
NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS



APART. 5. NORMAS APLICABLES A LOS CAUCES, A LAS INFRAESTRUCTURAS Y A LAS VIAS PECUARIAS.

- 4.1.5.1. Cauces.
- 4.1.5.2. Infraestructuras.
- 4.1.5.3. Vias Pecuarias.



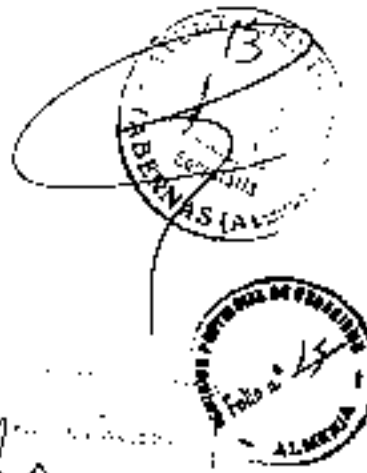
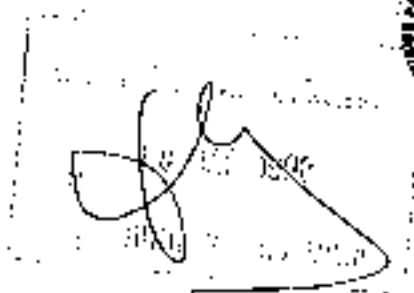
APART. 6. NORMAS APLICABLES A ZONAS DE CULTIVOS ABANDONADOS.

APART. 7. NORMAS APLICABLES A LOS NUCLEOS MENORES.

- 4.1.7.1. Acabito de aplicación.
- 4.1.7.2. Normas de Edificación
- 4.1.7.3. Otras prescripciones para todos los núcleos menores.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS



TITULO I.

NORMAS DE CARACTER GENERAL

- Cap. I - Preliminar.
- Cap. II - Régimen urbanístico del suelo.
- Cap. III- Normativa relativa a las Entidades de Conservación.
- Cap. IV- Normas de procedimiento.
- Cap. V- Normativa de Sistemas Generales.
- Cap. VI- Definiciones.
- Cap. VII- Normas Generales de Edificación y Urbanización.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

TITULO I. NORMAS DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I. PRELIMINAR

APARTADO I. NATURALEZA, AMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA.

Artículo 1.1.1.1. Naturaleza de las Normas.

Para la ordenación urbanística del municipio de Tabernas se redactan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con el contenido y alcance previstos en el artículo 71 de la Ley del Suelo (19/1975) y 91 b) y 93 del Reglamento de Planeamiento. Así como la 8/90 y la Ley de 18 de Junio de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Artículo 1.1.1.2. Ambito territorial

Las Normas Subsidiarias regirán en todo el término municipal de Tabernas.

Artículo 1.1.1.3. Vigencia. Circunstancias que pueden exigir la revisión o modificación.

Estas Normas Subsidiarias entrarán en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y tendrán vigencia indefinida salvo que sean revisadas o modificadas puntual o parcialmente, si fuere este el criterio del Ayuntamiento en las siguientes circunstancias:

a) Cuando la comprobación de la adecuación de las previsiones y determinaciones de las Normas a la evolución real de los hechos ponga de manifiesto la existencia de una demanda justificada para la ordenación de nuevas áreas residenciales o industriales dentro del término municipal.

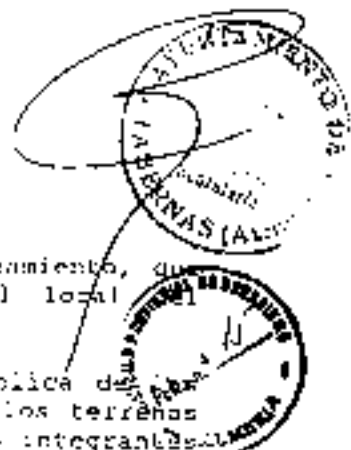
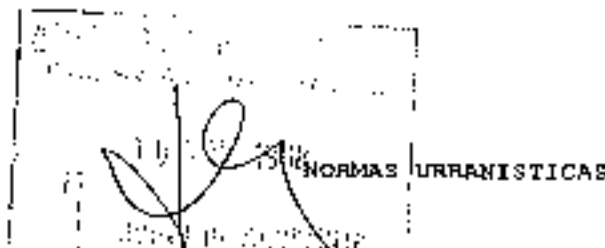
b) Cuando no dándose la anterior circunstancia el Ayuntamiento lo estimase conveniente por haberse producido un cambio en las circunstancias económicas, políticas o normativas.

c) Que se justifique el FIN SOCIAL de modificación o revisión.

Artículo 1.1.1.4. Efectos.

1. Las Normas Subsidiarias, conforme a los artículos 55, 56 y 57 de la Ley del Suelo (19/1975), son públicas, ejecutivas y obligatorias.

2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente integrado y



diligenciado en términos del artículo 164 del Reglamento de Planeamiento, que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el local del Ayuntamiento que a este fin se habilite.

3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en las Normas y de la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas, en particular por lo que se refiere a las integrantes de la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades enunciadas en el artículo 3 de la Ley del Suelo (19/1975), en todo lo que fuera necesario al cumplimiento estricto de las determinaciones de las Normas.

4. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones sustantivas, tanto a la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como a los particulares administrados.

Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones de las Normas tanto de los terrenos afectados por las mismas en los términos del artículo 58 de la Ley del Suelo (19/1975), como de los Planes y de los proyectos de urbanización que se redacten para el desarrollo de las Normas Subsidiarias.

**Artículo 1.1.1.5. Documentos y valor de los mismos.**

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

2. La MEMORIA expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por las Normas (MEMORIA INFORMATIVA) y su explicación y justificación (MEMORIA JUSTIFICATIVA). En caso de que existiera contradicción entre sus términos y las Normas urbanísticas y los planes de ordenación prevalecen estos últimos documentos.

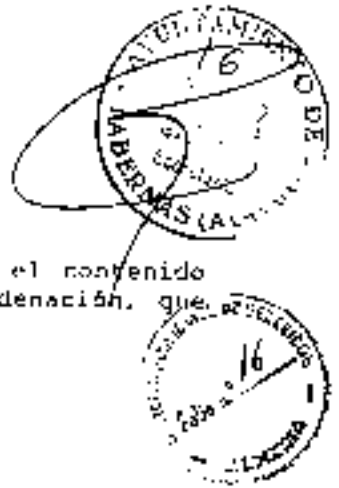
3. Los PLANOS DE INFORMACION integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística actual del territorio municipal y de la que parten las Normas para establecer sus determinaciones de ordenación, su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

4. Los PLANOS DE ORDENACION contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación de uso del suelo y de la edificación y complementan -por tanto- los preceptos integrados en las Normas urbanísticas.

5. Las NORMAS URBANISTICAS constituyen el documento en el que se fijan, normalmente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste o de edificación o



NORMAS URBANISTICAS



implantación de actividades o uso del terreno, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los planos de ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

APARTADO 1. PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1.2.1.1. La Funcion social de la propiedad.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio. Art. 1 Ley del Suelo 18/1990.

La utilización del suelo se producirá en la forma y con las limitaciones que el planeamiento establezca, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, se producirá en el desarrollo de estas normas y dentro del marco legal de las Leyes del Suelo 19/1975, 8/1990 y la Ley de 19 de Junio de la Comunidad Andaluza.

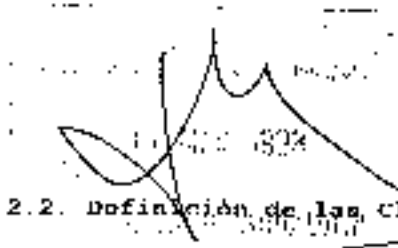
APARTADO 2. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 1.2.2.1. Clases de suelo.

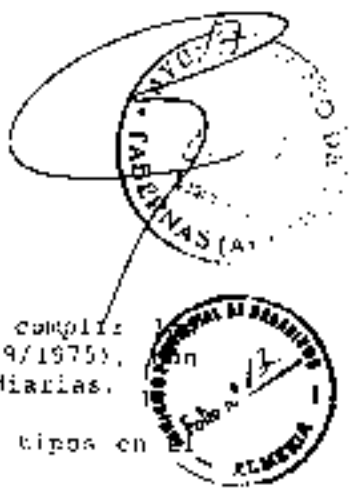
1. Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias el suelo se clasifica con la Ley del Suelo, en:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar.
- Suelo No Urbanizable.

2. La delimitación de los distintos tipos de suelo se establece en los correspondientes planos.



**NORMAS URBANISTICAS**



**Artículo 1.2.2.2. Definición de las Clases de Suelo.**

1. Constituirán el **SUELO URBANO** los terrenos que por cumplir las condiciones que determina el Art. 79 a) de la Ley del Suelo (19/1975), sido incluidos en esta clase y delimitados por estas Normas Subsidiarias.

La delimitación del suelo urbano y de cada uno de sus tipos en el municipio se recoge a escala 1:2.000 en los planos.

Su regulación normativa se desarrolla en el Título II.

2. Se distinguirán los siguientes tipos de suelo urbano:

**El SUELO URBANO CONSOLIDADO.** Está constituido por los terrenos cuya trama se considere definida y donde la necesidad ulterior de planeamiento reviste carácter eventual. En ellos, el Ayuntamiento podrá conceder licencias a los proyectos de edificación sin la necesidad de otros documentos urbanísticos.

**El SUELO URBANO PLANEABLE.** Está constituido por zonas cuya ordenación no está materializada en el terreno y en las cuales, con carácter previo a la concesión de licencias, han de aprobarse los instrumentos de planeamiento.

3. Constituyen el **SUELO URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR** los terrenos que las Normas Subsidiarias han incluido como tales por considerarlos adecuados para el desarrollo urbano. Su regulación normativa se desarrolla en el Título III "Regulación del Suelo Urbanizable".

4. Constituyen el **SUELO NO URBANIZABLE** los terrenos que las Normas Subsidiarias no incluyen en alguna de las clases anteriores por no considerarse adecuados para el desarrollo urbano o por no ser necesarios para el mismo dentro del período de vigencia de las Normas, así como, el suelo considerado como urbanizable en tanto no este aprobado definitivamente el Plan Parcial que lo desarrolle. Dentro de esta clase de suelo se distinguen diversas zonas que deben ser objeto de especial protección. Su regulación normativa se desarrolla en el Título IV.

**APARTADO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

**Artículo 1.2.3.1. Derechos y deberes básicos de los propietarios**

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confieren derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.

La aprobación del planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador edificatorio, conforme a condiciones y plazos, definidos por estas Normas y/o la ley.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados.



## NORMAS URBANISTICAS



Todo propietario de terrenos tiene el derecho de disfrutar de los beneficios otorgados por las Normas, así como el deber positivo de aportar los mismos equitativamente con los demás propietarios afectados, en la parte que les corresponda. Recíprocamente, todo propietario tiene el deber de soportar las cargas que imponen las Normas y el derecho positivo de resarcirse equitativamente de las mismas con la parte que le corresponde de los beneficios otorgados por las Normas a los demás propietarios afectados (Arts. 3.2 y 3, 87.1 y 97.2 de la Ley del Suelo 19/75).

### Deberes legales de los afectados por la ejecución del planeamiento:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Ceder el porcentaje de aprovechamiento establecido.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Solicitar la licencia de edificación en los plazos establecidos.
- Edificar los solares en el plazo que la licencia determina.

Los terrenos y construcciones deberán destinarse al uso establecido y mantenerse en condiciones de seguridad salubridad y ornato público.

### A. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano.

1. En virtud del Art. 63.2 de la Ley del Suelo y Arts. 46.1 y 2 del R.D. 119/75, los propietarios del Suelo Urbano, deberán:

1) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la total superficie de los terrenos destinados a vías, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del Polígono o unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones señaladas en las Normas.

2) Costear la urbanización, de conformidad con los Artículos 122 de la Ley del Suelo y 58 o 62 del Reglamento de Gestión. (19/75)

3) Edificar los solares según lo establecido en las presentes Normas dentro del plazo que se señala.

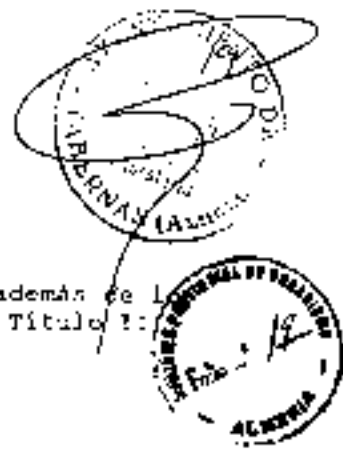
2. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este precepto se efectuará a través de las reparticiones que procedan conforme a lo establecido en los Arts. 97.2 y 117.3 de la Ley del Suelo. (19/75)

### B. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



NORMAS URBANISTICAS



Los propietarios de suelo urbanizable, estarán obligados, además de lo establecido en la regulación que para tal suelo se establece en el Título 1: a la siguiente:

A) a reserva y cesión obligatoria y gratuita de:

- a) El suelo destinado a sistemas generales que se incluye en el sector o polígono correspondiente en los planos de las Normas Subsidiarias.
- b) El suelo destinado a sistemas locales, es decir, al servicio del sector, comprendiendo -en todo caso- los siguientes:
  1. Sistema Viario (calles, plazas, y aparcamientos).
  2. Sistema de espacios libres de dominio público.
  3. Centros docentes y culturales.
  4. Instalaciones deportivas públicas y de recreo y expansión de carácter público
  5. Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

La cuantía total de suelo de reserva y cesión no podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos como mínimos en el Reglamento de Planeamiento.

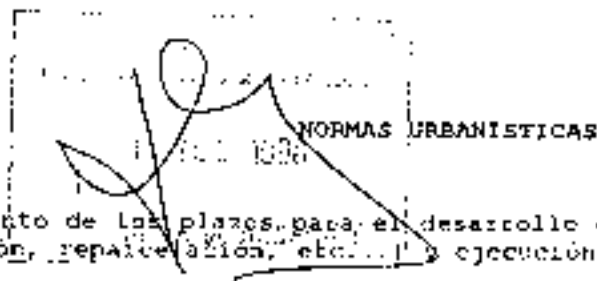
B) El coste de urbanización y, en concreto, de:

a) La urbanización interior del polígono o unidad de actuación, comprensiva de:

1. La red viaria.
2. La red de abastecimiento de agua.
3. La red de saneamiento.
4. La red de energía eléctrica.
5. La red de alumbrado público.
6. La red de teléfonos y otros servicios pre vistos.
7. Zonas verdes.

b) La conexión de las redes del apartado anterior con las genera- les en el exterior del polígono o unidad de actuación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (compensación, repavimentación, etc...) y ejecución (urbanización y edificación)

3) Cualesquiera otros deberes que se impongan en el planeamiento desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 1.2.3.2. Adquisición sucesiva del contenido urbanístico de la propiedad.**

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

1.-DERECHO A URBANIZAR: facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructura, para que adquiera la condición de solar.

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

- En suelo urbano: Normas Subsidiarias.
- En suelo urbanizable: Normas Subsidiarias y Plan Parcial.

Siendo necesaria la aprobación definitiva del instrumento más específico para la adquisición del derecho.

Se realizarán estudios de detalle y proyectos de urbanización en los lugares que las normas determinen.

2.-DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO: atribución efectiva al propietario de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico.

El derecho se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, redistribución y urbanización dentro de los plazos, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los mencionados deberes.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será del 85 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.(Art. 27.2 Texto Refundido L del S.)

En suelo urbano, en terrenos no incluidas en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación de las Normas.

3.-DERECHO A EDIFICAR: facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico.

La adquisición del derecho a edificar lo determina el otorgamiento de la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

## NORMAS URBANISTICAS

La licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las presentes Normas, estará sujeto a la de poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las siguientes garantías (Arts. 83.1 Ley del Suelo, y 39.1, 40 y 41 Reglamento de Gestión (19/75):

a) Presentar Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias con alineaciones y rasantes del planeamiento que le afectase con el contenido mínimo exigido para la calificación de solar y demás prescripciones técnicas que se establezcan.

b) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe del 10% del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponde según el Art. 40.1-b del Reglamento de Gestión.

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

2. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas (Art. 120.1 Ley del Suelo (19/75)):

a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establecen.

b) Sufragar los costes de la urbanización.

3. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (Arts. 122 Ley del Suelo y 58 a 62 y 65 Reglamento de Gestión):

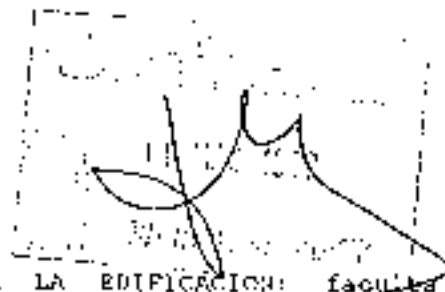
a) Las obras de viales, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Planes Especiales de los Proyectos de Urbanización y reparcelación y de los Estudios de Detalle.

El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos (Art. 122 Ley del Suelo (19/75)).

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



**NORMAS URBANISTICAS**



1.-DERECHO A LA EDIFICACION: faculta a incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con arreglo a licencia urbanística otorgada y conforme a ordenación urbanística aplicable

**Artículo 1.2.3.3. Fomento de la urbanización y la edificación.**

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada, se extinguirá si la urbanización y los deberes de cesión y equidistribución no se realizan en los plazos establecidos.

El derecho al aprovechamiento urbanístico, se extinguirá a los cuatro años a contar desde la aprobación del planeamiento, si no se cumplen los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

El aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 % si no se solicita la licencia de edificación en el plazo de un año desde la adquisición del derecho.

En suelo urbano, en terrenos no incluidos en unidades de ejecución, el plazo se podrá ampliar a dos años desde la aprobación de las Normas, previa conversión de la parcela en solar o garantizando la ejecución simultánea de urbanización y de ejecución.

-El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados en la licencia.

Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio (Art. 155.2 Ley del Suelo 19/1975).

Transcurrido el plazo correspondiente, sin que el propietario hubiese emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada a estas Normas Subsidiarias, la parcela quedará inmediatamente sujeta al régimen de venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro Municipal de Solares.

Lo establecido en el apartado anterior será de aplicación también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establezca la legislación y estas Normas Subsidiarias

**Artículo 1.2.3.4. Registro de solares y terrenos sin urbanizar.**

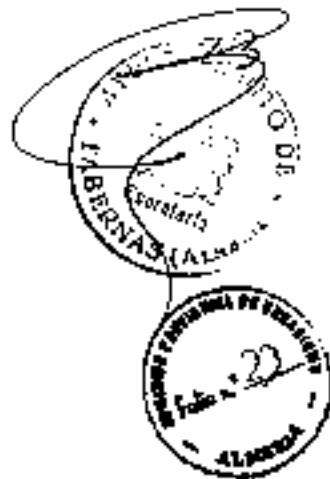
Por incumplimiento de los deberes urbanísticos contemplados en estas Normas y en Ley del Suelo 8/90 y cuando la Administración no opte por la expropiación, se acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno.

Se indemnizará al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas. art. 63 Ley del Suelo 8/90.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS**



## NORMAS URBANISTICAS



### APARTADO 4. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS.

Artículo 1.2.4.1. Areas de reparto de cargas y beneficio y unidades de ejecución.

Conforme al art. 94 del texto refundido de la L. del S. se establecen las siguientes Areas de reparto:

En SUELO URBANO: No se establecen áreas de reparto ni aprovechamiento tipo acogiéndose al art. 100 y la disposición adicional primera de la Ley del Suelo ( texto refundido).

En SUELO URBANIZABLE: Se distinguen dos áreas de reparto:

-AREA DE REPARTO 1ª: Está formada por el suelo urbanizable del sector 1.

-AREA DE REPARTO 2ª: Está formada por el suelo urbanizable del sector 2.

Artículo 1.2.4.2. Aprovechamientos susceptibles de apropiación.

En SUELO URBANO: El aprovechamiento susceptible de apropiación será el permitido por el planeamiento.

En SUELO URBANIZABLE:

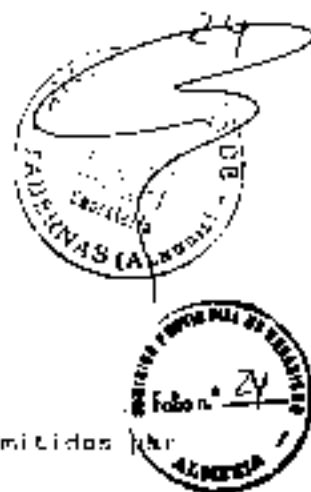
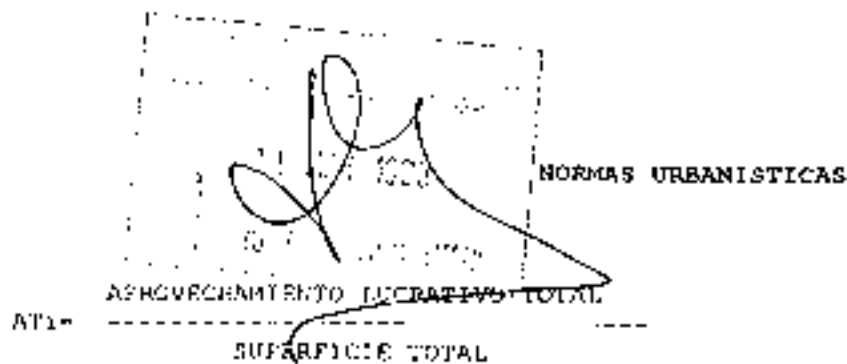
El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno coincidirá con el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios en una unidad de ejecución coincidirá con el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

Artículo 1.2.4.3. Cálculo del aprovechamiento tipo.

Los aprovechamientos tipos de las distintas áreas se calcularán:





Aprovechamiento tipo: son los m<sup>2</sup> de superficie edificable permitidas en el planeamiento.

A.-AREA 1:

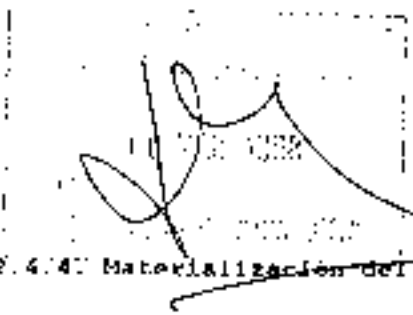
	Superficie	Aprov. Urbanístico
Sector 1	150.000 m <sup>2</sup>	0.4 m <sup>2</sup> industrial/m <sup>2</sup> suelo

B. AREA 2:

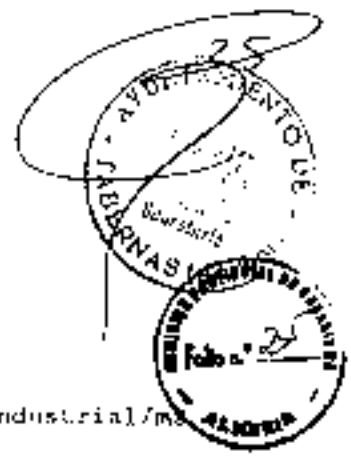
	Superficie	Aprov. Urbanístico
Sector 2	505.269 m <sup>2</sup>	0.4 m <sup>2</sup> vivienda libre/m <sup>2</sup> suelo

APROVECHAMIENTO TIPO

AREA 1	0.4 m <sup>2</sup> industrial/m <sup>2</sup> suelo
AREA 2	0.4 m <sup>2</sup> vivienda libre/m <sup>2</sup> suelo



NORMAS URBANISTICAS



Artículo 1.2.4.41 Materialización del aprovechamiento urbanístico.

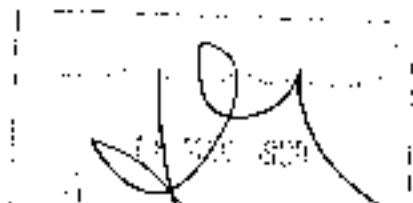
Cada Area tiene un aprovechamiento urbanístico medido en m2 industrial/m2 suelo (AREA 1) y m2 vivienda libre/m2 suelo (AREA 2).

Los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología característico del AREA y los restantes usos y tipologías permitidos vendrán determinados por los siguientes valores de q en las siguientes tablas. (Entendiéndose que los coeficientes actúan como múltiplos del aprovechamiento asignado a cada área de reparto).

AREA 1	
Sector 1	
V.P.O.	1
Vivienda Libre	1
Local Compatible	1
Industrial Compatible	1
Equipamiento	1.16
Tercelario	1

AREA 2	
Sector 2	
V.P.O.	1
Vivienda Libre	1
Local Compatible	0.80
Industrial Compat.	1
Industria Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª	1
Equipamiento	1.16
Tercelario	0.80

Los valores de q para las distintas áreas, zonas y tipologías se han determinado en función de los usos que se quieren potenciar en una determinada



NORMAS URBANISTICAS



zona y de los valores de mercado de la edificación resultante, para equiparar los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

El coeficiente q transforma los aprovechamientos entre las distintas tipologías permitidas dentro de un área.

Conocido el aprovechamiento urbanístico de una zona (art. 1.2.4.2) debe cumplirse:

$$\text{Aprov. Urb. zona} \leq \frac{A}{n \cdot q}$$

- A = Aprovechamiento de cada tipología.
- n = nº de tipologías distintas en la zona.
- q = factor de relación entre tipologías.

1.- Si el aprovechamiento permitido excede del susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios:

los excesos corresponderán a la administración actuante.

Los excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al tipo de área de reparto en que se encuentren. Si existe conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, la administración actuante podrá transmutar los excesos de aprovechamientos reales por precio equivalente a su valor urbanístico.

La administración o los propietarios señalados en el apartado anterior participaran en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que le correspondan.

2.- Cuando los aprovechamientos permitidos fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de propietarios:

Se disminuirán las cargas a urbanizar en cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializado, con aplicación del art. 62.2 (3/90) sufragando la administración actuante la diferencia resultante.

Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializados, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa e incluida en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la administración actuante.

Artículo 1.2.4.5. Actuaciones en suelo "urbano".

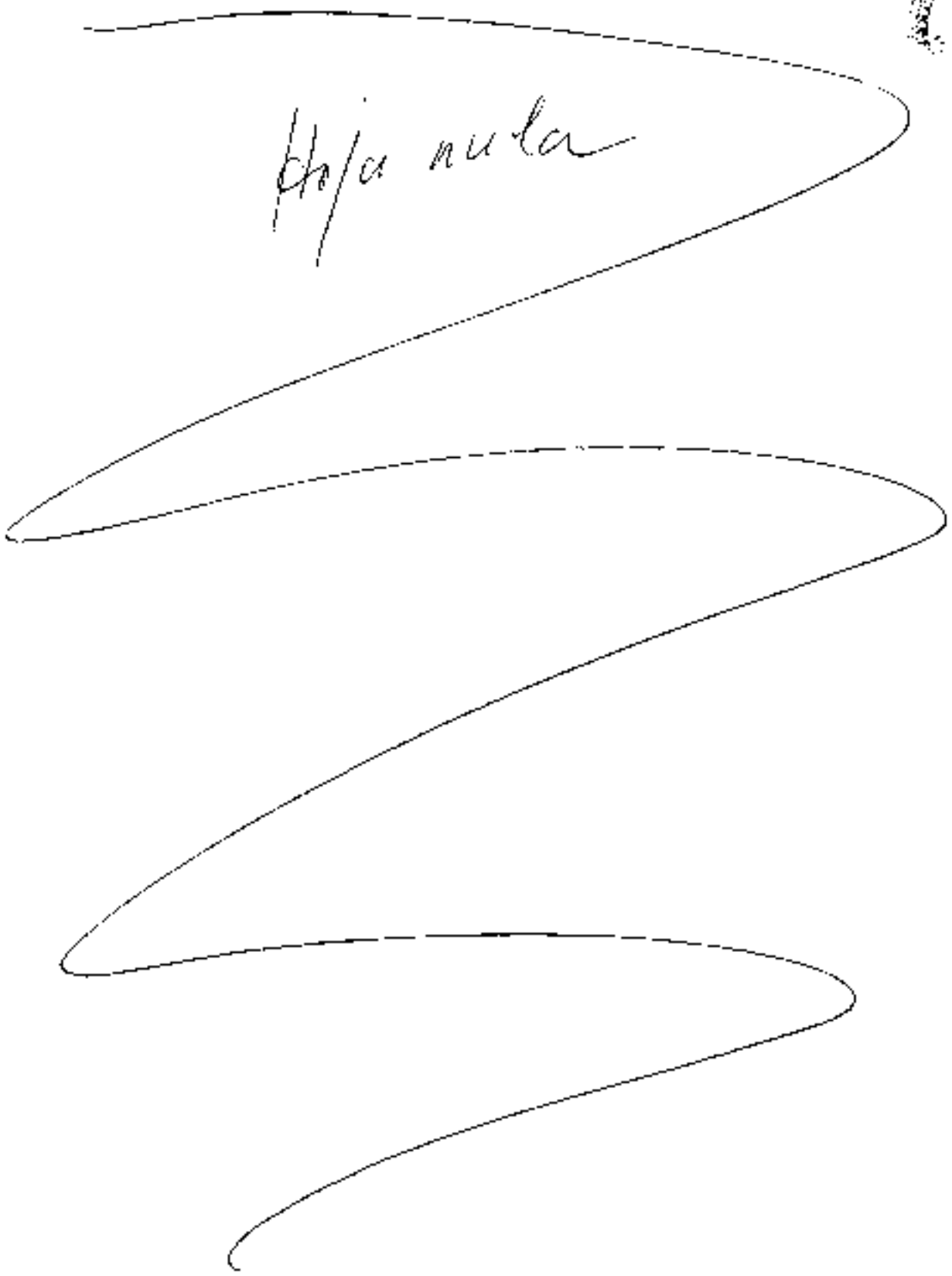
NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

Handwritten signature and a circular stamp with illegible text.

Handwritten signature.

Handwritten number 2 inside a circular stamp.

Hoja nula



## NORMAS URBANISTICAS

1. Estas Normas Subsidiarias establecen la obligatoriedad de redactar figuras de planeamiento y/o Proyectos de Urbanización para el desarrollo del suelo urbano planificable como condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación.

2. Se podrán redactar Planes Especiales y Estudios de Detalle de iniciativa pública o privada en otras zonas de suelo urbano para los fines que la ley establece.

3. Todo propietario de suelo urbano consolidado y urbano con ejecución de servicios tiene derecho al aprovechamiento de parcela que se fija para la zona donde se encuentren ubicados sus terrenos, pudiendo obtener licencia de obras si la parcela mereciera la calificación de solar.

4. Los propietarios de suelo urbano planificable tienen derecho al aprovechamiento que para cada zona las Normas Subsidiarias otorgan, si bien para poderlo hacer efectivo será necesario realizar el Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, según se señale en la ficha correspondiente a cada zona y además haber efectuado la correspondiente reparcelación o compensación de cargas y beneficios.

5. La delimitación de polígonos o unidades de ejecución cuando no se contenga en estas Normas, así como la modificación de los ya delimitados, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días con citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación (Art. 118 L.S. y 38 R.G. (19/75)).

6. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento (Arts. 51.2 L.S. y 71 y 72 R.G. (19/75)).

Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan, mediante compensación o reparcelación (Art. 124.1 L.S. (19/75)).

La reparcelación puede formularse con carácter obligatorio de oficio o a instancia de algunos de los interesados, o con carácter voluntario, si así lo solicitan.

La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, definido en las Normas o delimitado por el procedimiento del Art. 38 R.G. (19/75).

La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de un nuevo acuerdo, con la aprobación definitiva de las Normas o delimitación del polígono o unidad de actuación. (Art. 77.2 R.G. (19/75)).

## NORMAS URBANISTICAS

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización correspondiente a fin de la delimitación del polígono o unidad de actuación (Art. 61 y 101.2 R.G. (1975)).

En los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento de las Normas y no se produzcan perjuicios a terceros propietarios (Art. 78.3 R.G. (1975)).

Tanto la reparcelación formulada voluntariamente por los interesados como la regularización de líneas se benefician de procedimientos de tramitación abreviada, de

conformidad con el Capítulo V del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se aplicará supletoriamente a la reparcelación las Normas de la expropiación forzosa (Art. 102.2 L.R. (1975)).

### 7. Sistemas de actuación en suelo urbano en unidades de ejecución:

La ejecución de las unidades se realizará, con las determinaciones establecidas en el Título II para cada zona, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación (Art. 119 y siguientes L.R. (1975)):

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

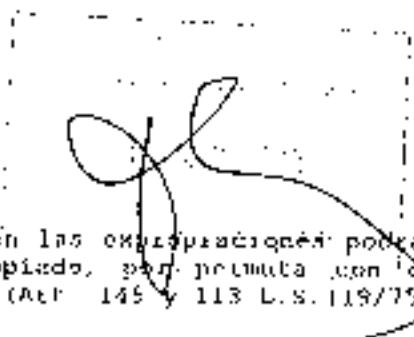
b) Sistema de cooperación, en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de Urbanización con cargo a los mismos. Su aplicación será mediante reparcelación obligatoria o voluntaria, en cualquiera de sus modalidades.

c) Sistema de expropiación, que podrá aplicarse en unidades de actuación para su desarrollo urbanístico o

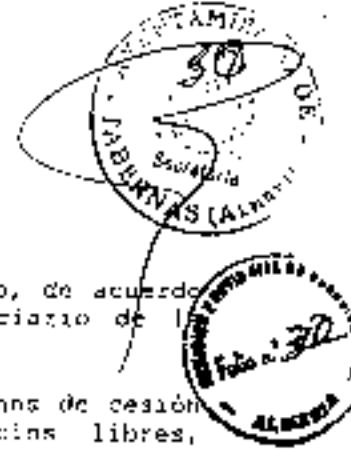
la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable, oídas las afectadas y según las necesidades, ratios económico-financieras con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concuerden, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación (Art. 119.2 (1975)).

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales. El pago del



**NORMAS URBANISTICAS**



justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo o, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación (Art. 145 y 113 L.S. (19/75)).

La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, referente a los sistemas de espacios libres, equipamientos y viales, ubicados en Suelo Urbano, podrá realizarse, conforme a los artículos 3.2, 83.3, 119.2 y 124.1 L.S. (19/75), mediante cualquiera de las siguientes alternativas, o combinaciones de ellas, según convenga en cada caso:

- a) Reparcelación obligatoria, de oficio o a instancia de parte, en unidades de actuación continuas.
- b) Reparcelación voluntaria en unidades continuas o discontinuas o en parcelas aisladas (Arts. 79.3 R.G.U.).
- c) Expropiación forzosa y contribuciones especiales en unidades de actuación aisladas (Arts. 145 L.S. (19/75) y 26.2 a) y 28.2-c) del Real Decreto 1250/1976 de 30 de Diciembre).

**Artículo 1.2.4.6.- Actuaciones en suelo urbanizable.**

Se han determinado 7 grandes áreas de reparto en suelo urbanizable, una de uso residencial y otra de uso industrial, y en estas a su vez se delimitan unidades de ejecución que se establecen en el Título III de estas normas.

Para poder edificar en suelo urbanizable será necesario previamente aprobar el correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación, así como que se hayan realizado las correspondientes obras de urbanización, de acuerdo con el artículo 42 de Reglamento de Gestión.

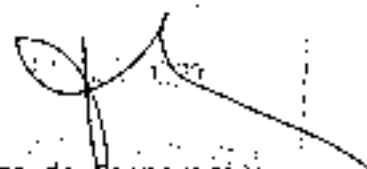
Hasta tanto no se cumplan estos requisitos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable estarán sujetos a las limitaciones impuestas por el Art. 85 de la Ley del Suelo. (19/1975)

Los Planes Parciales de iniciativa particular se someterán al régimen de compromisos y garantías previstos en la Ley del Suelo, artículo 53. (19/75).

La ejecución de las unidades se realizará, con las determinaciones establecidas en el Título III para cada zona, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación (Art. 119 y siguientes L.S. (19/75)):

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

NORMAS URBANISTICAS



b) Sistema de cooperación, en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de Urbanización con cargo a los mismos. Su aplicación será mediante repartición obligatoria o voluntaria, en cualquiera de sus modalidades.

c) Sistema de expropiación, que podrá aplicarse en unidades de actuación para su desarrollo urbanístico o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.



La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable entre los afectados y según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación (Art. 119.2(19/75)).

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales. El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo o, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación (Art. 145 y 113 L.S. (19/75)).

Artículo 1.2.4.7. Actuaciones en suelo no urbanizable

Para el desarrollo de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en suelo no urbanizable se podrán redactar Planes Especiales que estarán fundamentalmente dedicados a la protección de los valores naturales, agrícolas, paisajísticos, etc. de las diversas zonas del municipio.

Se declaran zonas de especial protección, por su interés ecológico y paisajístico:

- Sierra Alhamilla protegido por la Ley 2/89 Inventario espacios naturales protegidos, cuya regulación normativa rige las actuaciones) marcada en planos a esc. 1/10.000
- Desierto de Tabernas. ( protegido por la Ley 2/89 Inventario espacios naturales protegidos, cuya regulación normativa rige las actuaciones) marcada en planos a esc 1/10.000
- Pasillo Sierra Alhamilla Desierto de Tabernas, declarado en estas normas y con los siguientes límites: Por el Este-Noreste el límite comienza en el Paraje de la Levadura, y desde ahí por el camino existente, hasta el cortijo de los Gonyeras. Por el Norte y Noreste el límite parte de el Puente Moreno, recorre el cauce de la Rambla de Benavides hasta su contacto con el Estanco garuchero desde donde, en dirección Oeste y Sur, alcanza las Piedras de Gergal y la Fuente del Bulo hasta la Rambla de los Hombicionas y sigue el cauce de esta en dirección al Cerro y al arroyo Verdolicho donde contacta con los límites del actual Paraje del Desierto de Tabernas. El límite Sur lo constituye el límite





## NORMAS URBANISTICAS

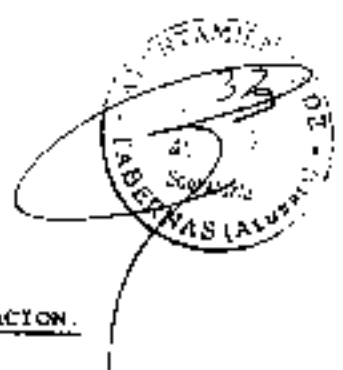


del Termino Municipal de Tabernas entre la C.N. 340 y la pista  
asfaltada de acceso al repetidor de television  
( Corredor natural de excepcional valor ambiental que contacta con  
el Paraje natural de Sierra Alhamilla y en el perimetro del Paraje  
Natural del Desierto de Tabernas, y en el se localizan habitats  
naturales y especies de flora y fauna protegidas por la  
legislacion ambiental vigente, que regula y rige las actuaciones  
placado en planos a esc. 1/10.000

Se protegerán así mismo los yacimientos arqueológicos existentes, que  
están indicados en planos.



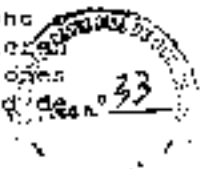
NORMAS URBANISTICAS



CAPITULO III. NORMATIVA RELATIVA A LAS ENTIDADES DE CONSERVACION.

Artículo 1.3.1.1. Régimen de las Entidades de Conservación.

1. Cuando los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono unidad de situación de suelo urbano o sector de suelo urbanizable estuvieran obligados a la conservación y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, habrán de constituir necesariamente una Entidad de Conservación.



2. Las Entidades de Conservación se registrarán por lo prescrito en el Reglamento de Gestión, artículo 24 a 40 y 67 a 70 inclusivas, por estas Normas y por sus propios Estatutos.

Artículo 1.3.1.2. Obligación de formación de las Entidades de Conservación.

Setá obligada la formación de las Entidades de Conservación, con personalidad jurídica, cuando así lo establecieren las Normas Subsidiarias o cualquier Plan que las desarrollare, tanto en el suelo urbano, como en el urbanizable.

Artículo 1.3.1.3. Competencias de las Entidades de Conservación.

Las Entidades de Conservación tendrán competencias en orden a la conservación de las obras de urbanización, mantenimiento de las dotaciones, instalaciones de servicios públicos de agua, saneamiento y alumbrado público.

Asimismo serán competentes para la prestación de los servicios públicos antes relacionados, sin perjuicio de los pactos que a estos efectos celebraran con el Ayuntamiento.

Las Entidades de Conservación estarán sometidas a la tutela municipal.



NORMAS URBANISTICAS



CAPITULO IV. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

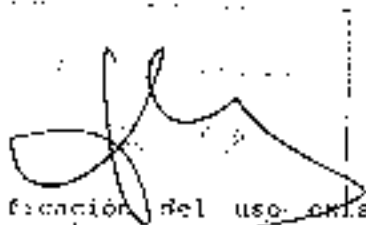
APARTADO 1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA, CONTENIDO Y PLAZOS

Artículo 1411. Actos de edificación y uso del suelo.

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

- 1). Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
- 2). Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 3). La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 4). Las modificaciones del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualesquiera que sea su uso.
- 5). Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 6). Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 7). Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneas como aéreas, incluidos postes, casetas, bóvedas, cabinas, etc.
- 8). Las parcelaciones urbanísticas.
- 9). Extracciones de Áridos.
- 10). Los movimientos de tierras (volcado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) apertura de caminos, vías o accesos rodado, salvo que tales actos estén detallados o programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.
- 11). La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.
- 12). Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 59 de la Ley del Suelo.
- 13). El uso del suelo sobre las instalaciones y edificios y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionamiento de aire y antenas de T.V.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



NORMAS URBANISTICAS



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

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

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

17). La tala de árboles, en suelo urbano o urbanizable, y constituyan o no masa arbórea en suelo urbano o urbanizable.

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

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

20). Modificación de las características físicas del suelo (pavimentos, asfaltados, diñunajes, etc.).

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

2. La sujeción a previa licencia Municipal alcanza a todas las actividades del apartado anterior; incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado y organismos para-estatales, y también las que afectan a zonas de influencia o servidumbres aéreas, ferroviarias, red viaria, de protección Histórico Artístico, etc., que precisen previamente autorización del organismo administrativo competente, exceptu las obras promovidas por el Ayuntamiento.

Artículo 14 1.2. Clasificación de las obras.

Las obras se clasifican en:

1.-OBRAS MAYORES: son aquellas obras de nueva planta, reforma, ampliación, instalación, reparación, demolición, modificación, parcelación,.... que necesitan de ser dirigidas e inspeccionadas por técnicos de competencia local, con arreglo a las disposiciones en vigor.

2.-OBRAS MENORES: son aquellas obras de conservación, mantenimiento, pequeñas construcciones o instalaciones para las que no son necesario por su tamaño u importancia de proyecto y/o dirección técnica (a juicio del equipo técnico municipal).



**Artículo 1.4.1.3. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento.**

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

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

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

**Artículo 1.4.1.4. Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia.**

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

2. En todo caso el otorgamiento de las licencias no implicará, para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo o ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

3. El alcalde presidente será la persona competente para el otorgamiento de licencias, el cual a su vez podrá delegar en la Comisión de Gobierno.

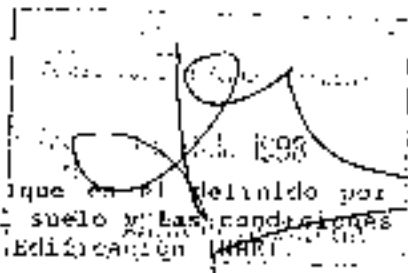
**Artículo 1.4.1.5. Contenido de la licencia.**

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

2. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

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

4. Los titulares de licencias o sus causalidades, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido



## NORMAS URBANISTICAS



implicante (que es el definido por las Normas Subsidiarias según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos), y de las Normas Básicas de Edificación.

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

37

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

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

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

### Artículo 1.4.1.6. Plazos de vigencia de las licencias.

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

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

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

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

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

4. Cuando las obras hubiesen de paralizarse para la investigación de hallazgos arqueológicos o por orden de la Administración, con otros fines, se

NORMAS URBANISTICAS

descontará, a efectos de la caducidad de la licencia, el tiempo en que las obras hubiesen estado paralizadas.

Artículo 1.4.1.7. Obligaciones del titular de la licencia.

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

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

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

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

APARTADO 2. TRAMITACION DE SOLICITUDES DE LICENCIA

Artículo 1.4.2.1. Solicitud de licencias

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

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

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

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

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

e) Lugar y fecha.

**NORMAS URBANISTICAS**

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

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

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

**Artículo 1.4.2.2. Plazos de resolución de la licencia solicitada.**

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

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

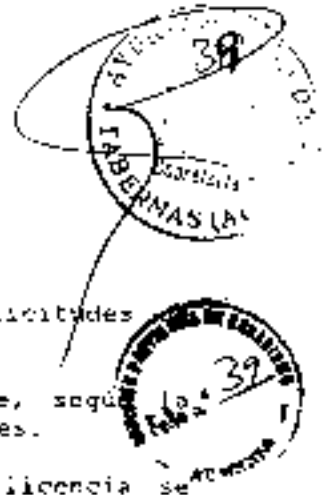
2. Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas.

3. Si transcurriese el plazo de dos meses establecido en el párrafo segundo, sin haberse notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de un mes, no se notificase acuerdo expreso de la resolución, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

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

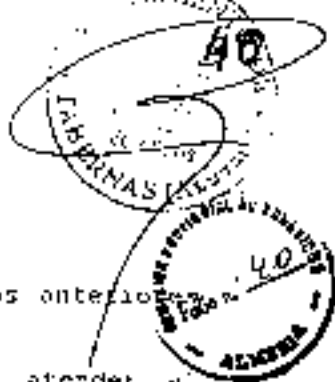
5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias y de los Planes, Normas, Proyectos y programas que se aprueben en desarrollo de éstas.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS**





NORMAS URBANISTICAS



b. El cómputo de los planos a que se refieren los párrafos anteriores quedará suspendido:

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

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

Artículo 1.4.2.3. Deficiencias subsanables e insubsanables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NORMAS URBANISTICAS

equivalente al de ejemplares exigidos; no será válida la simple personificación por comparecencia, ni la corrección manual de los documentos.

Artículo 1.4.2.4. Documentación de las obras de tramitación abreviada.

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

2. A la instancia se acompañarán los documentos siguientes:

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

b) En las obras menores que afecten a edificios catalogados, se exigirán además de planos y Dirección facultativa, los documentos, gráficos, fotografías y croquis que resulten precisos.

Artículo 1.4.2.5. Documentación para licencia de segregación o parcelación

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

a) Memoria en la que se haya referencia a las normas que establezcan las condiciones de la parcelación:

Se describirá la finca a parcelar; se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

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

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

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

e) Plano de parcelación de la misma escala (1:2.000 (urbana) o 1:10000 (rústica)).

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

## NORMAS URBANISTICAS

Artículo 1.4.2.6. Documentación para licencia de obras de urbanización ordinarias.

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

a) Plano de situación sobre la cartografía de las Normas a escala 1:1.000 en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Proyecto Técnico.

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

- I. Movimiento de tierras.
- II. Obras de fábrica.
- III. Pavimentación.
- IV. Distribución de agua potable.
- V. Saneamiento.
- VI. Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- VII. Plantación de arbolado y jardinería.

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

a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano.

c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existentes.

d) Plano de perfiles de los terrenos.

e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

f) Presupuesto, que se comprenderá de mediciones, cuadro de precios y presupuesto general.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



## NORMAS URBANISTICAS

g) Pliego de condiciones que regirán en la ejecución de las obras, indicación de los plazos de diversas etapas y del plazo total.

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

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

### Artículo 1.4.2.7. Documentación para la licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

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

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

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

c) Justificante de haber satisfecho las tasas municipales.

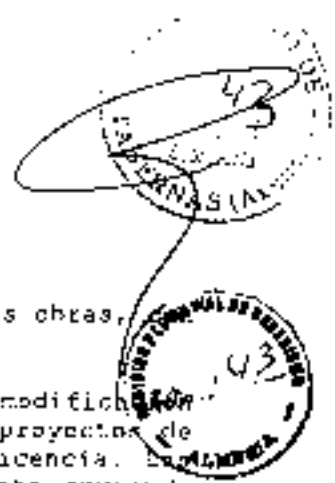
2. El proyecto técnico a que se refiere el apartado h) del número anterior, contendrá, como mínimo, los siguientes documentos, por triplicado y en formato DIN A 4, debidamente visados y encuadrados:

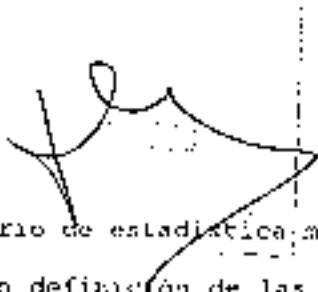
a) Memoria con justificación de cumplir todas las ordenanzas y normas de aplicación.

b) Plano de situación, sobre la cartografía de las Normas a escala 1:1.000, planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones (a escala 1:100 o mayor), debidamente acotados; señalándose en línea continua en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, en línea de trazos lo nuevo y en línea de puntos lo que se haya de demoler.

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

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS





**NORMAS URBANISTICAS**



del Cuestionario de estadística municipal y de FISCALIA.

el Anexo con definición de las obras de infraestructura que hayan de ejecutarse o reponerse, así como de los movimientos de tierra.

**APARTADO 3. EJECUCION, TERMINACION Y OCUPACION DE LAS OBRAS.**



**Artículo 1.4.3.1. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.**

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

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

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

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

- Objeto de la obra.
- Técnicas de la dirección facultativa.
- Empresa constructora.
- Fecha de notificación de la licencia.

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

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

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

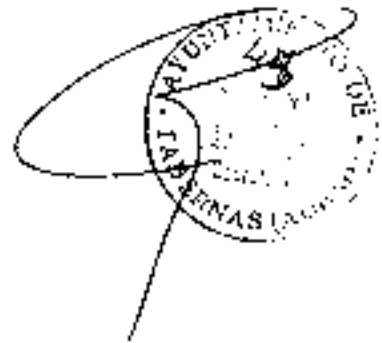
c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico.

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

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS**

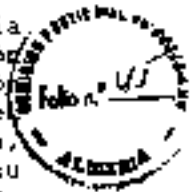


NORMAS URBANISTICAS



Artículo 1.4.3.2. Dirección facultativa.

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



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



NORMAS URBANISTICAS



Artículo 1.4.3.3. Terminación de obras y licencias de primera ocupación.

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

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

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

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones el Ayuntamiento realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las Normas Subsidiarias y demás disposiciones reguladoras, procederá a la concesión de la

licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si por el contrario se observase algún defecto, se exigirá su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

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

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

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

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

NORMAS URBANISTICAS

Artículo 1.4.3.4. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

1. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, conforme a lo dispuesto en esta ordenanza, siempre que se hubiesen cumplido total o satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantiza, según lo establecido en dichos artículos.

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

APARTADO 4. CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 1.4.4.1. Deber de conservación de las edificaciones.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Artículo 181.1 Ley del Suelo (19/75)).

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 181 de la Ley del Suelo (19/75), el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuiden de esta conservación a que están obligados.

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

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

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

5. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considerase oportuno, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para



NORMAS URBANISTICAS



presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro

6. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 97/99 de la Ley (30/92) de Procedimiento Administrativo.

7. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas según lo dispuesto en el citado Artículo 21 a 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (29/1994).

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

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

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

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

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

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

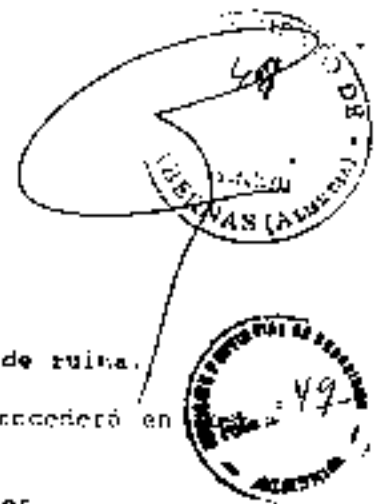
Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al artículo 97/99 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

12. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en los artículos siguientes.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



## NORMAS URBANISTICAS



### Artículo 1.4.4.2. Condiciones para obtener la declaración de ruina.

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

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

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

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

- a) Se establecerá una relación porcentuada de los elementos estructurales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
  - b) Asimismo, en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
  - c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.
3. 1). Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.
- 2). El coste de reparación se determinará por aplicación de los Precios Unitarios correspondiente.
- 3). El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ue \times Cu$$

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

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

$$Ue = 1 - 0,25 (\log. X + 1)2$$

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS

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

Cu) Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Fijándose sus límites entre 1 y 0,55.

Valores de C<sub>u</sub> y C<sub>o</sub> para evaluar estado ruinoso

Edad del edificio en años

VALORES DE C<sub>u</sub> TABULADOS DE 10 EN 10 AÑOS

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

VALORES DEL COEFICIENTE DE DEPRECIACION POR USO C<sub>u</sub>.

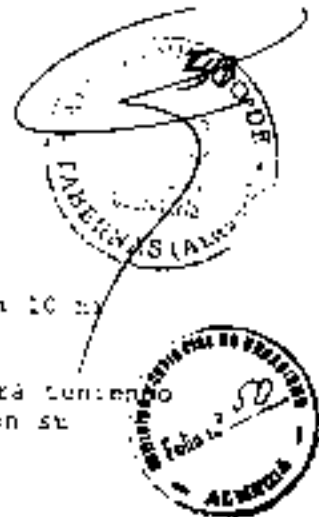
Estado de conservación del edificio.

BUENO	1,00	HALO	0,70
REGULAR	0,85	PESSIMO	0,55

4) Las circunstancias urbanísticas que pudiesen aconsejar la depreciación del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir discrepancia con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en los apartados a) y b) del número 2 del Artículo 183 de la Ley del Suelo (19/75).

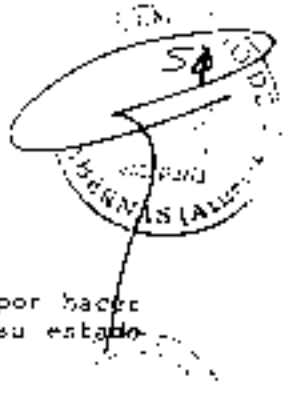
5) Las edificaciones referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS





NORMAS URBANISTICAS



exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

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

Artículo 1.4.4.3. Procedimiento para la declaración de ruina

1. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidentencia de conformidad con lo establecido en el artículo 133.1 de la Ley del Suelo (19/75).

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

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

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

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

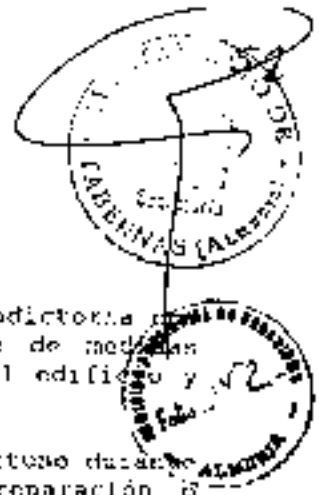
6. A los efectos definidos en el artículo 133.2 (19/75) se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre costo del derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio que se pretende derribar. Estas valoraciones se establecerán de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.4.4.2 de estas Normas.

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

8. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección en el que se determinará si el

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS



estado del edificio permite admitir el expediente en forma contradictoria y citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.

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

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

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

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

a) Descripción del edificio.

b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales como se establece en el artículo 1.4.4.2.

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

d) Valoración del edificio de acuerdo al número 3 del artículo 1.4.4.2.

e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio conforme al artículo 1.4.4.2.

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

g) Conclusión y propuesta.

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

12. El Alcalde Presidente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. La administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

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

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

14. Cuando se estime que no es procedente la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, como asimismo si se tuviere conocimiento de especiales circunstancias a considerar cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Art. 21 y siguientes de la Ley Arrendamientos Urbanos).

APARTADO 5. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACION.

Artículo 1.4 5.1. Concepto de "fuera de ordenación".

1. De acuerdo con el artículo 60 de la Ley del Suelo (19/75) y 86 de la Ley 8/1990, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas que resultaren disconformes con las mismas, serán calificadas como "fuera de ordenación".

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

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

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

5. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según las Normas, o edificios e instalaciones fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación: en general para la enajenación de terrenos se estará a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley del Suelo (19/75).

6. Las construcciones y usos que se hallaran en viales, zonas verdes, espacios libres o zonas reservadas para dotaciones de Equipamiento de dominio público señaladas expresamente en estas Normas y no concordantes con lo



## NORMAS URBANISTICAS



establecida en las mismas (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaran para su conservación e integración al patrimonio municipal) se considerará "fuera de ordenación" a todos los efectos. Se exceptúan aquellas construcciones que resulten parcialmente afectadas por una rectificación de alineaciones, pero no aquellas cuya completa desaparición se contempla en las Normas para la apertura de calles.

### Artículo 1.4.5.2. Tolerancias para la preservación del patrimonio arquitectónico.

1. Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados, existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas, que no estuviesen en las circunstancias del número 6 del artículo precedente, quedan reconocidos como conformes con las determinaciones de estas Normas, no siéndoles de aplicación la condición de "fuera de ordenación", incluso cuando no reuniesen todas las condiciones de aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta. Solamente serán aplicables dichas condiciones y las demás determinaciones de las Normas, cuando el edificio esté en ruina declarada por fuerza mayor y hubieren de demolerse u reestructurarse, haciéndose entonces de acuerdo con todas las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

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

a) No les será aplicable el régimen de Registro Municipal de Solares previsto en el artículo 154.3 de la Ley del Suelo (19/73).

b) No tendrán la consideración de "construcciones insuficientes", a que se refieren los artículos 42 y 44.1 del R.D. 3200/1976 de 30 de Diciembre sobre Ingresos de las Corporaciones Locales, no siéndoles de aplicación el respectivo Impuesto Municipal de Solares.

c) No se considerará que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición del inmueble, a los efectos del artículo 192-3 y Ley del Suelo (19/73), cuando sólo concurran las características anteriores.

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

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

## CAPITULO V. NORMATIVA DE SISTEMAS GENERALES.

### APARTADO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



## NORMAS URBANISTICAS



### Artículo 1.5.1.1. Contenido de este Capítulo.

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

### Artículo 1.5.1.2. Obtención de sistemas.

Los suelos adscritos a sistemas en Suelo Urbanizable y en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, serán de cesión obligatoria y gratuita.

### Artículo 1.5.1.3. Destino de los suelos de sistemas

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

### Artículo 1.5.1.4. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el artículo 64 de la Ley del Suelo (19/75).

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

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

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

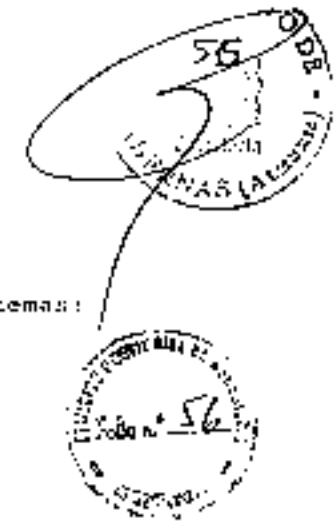
### Artículo 1.5.1.5. Clases.

1. Según el ámbito de su servicio, las Normas Subsidiarias clasifican los suelos destinados a sistemas generales y locales. Se distinguen los siguientes sistemas:





## NORMAS URBANÍSTICAS



- 1) Sistema de comunicaciones. Comprende a su vez dos subsistemas:
  - Sistema viario.
  - Sistema ferroviario.
- 2) Sistema de espacios libres. (En suelo urbano)
- 3) Sistema de equipamiento comunitario. (En suelo urbano)
- 4) Sistema de infraestructura de servicios.

2. La estructura general y orgánica se completa a nivel local por los sistemas locales que en suelo urbano lo constituyen: a) los viales y aparcamiento, b) el suelo de jardines, parques urbanos y zonas deportivas, c) el suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos o edificios públicos.

3. Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias determinarán los sistemas locales del suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y en estas Normas.

### Artículo 1.5.1.6. Licencia Municipal.

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

## APARTADO 2. SISTEMA VIARIO

### Artículo 1.5.2.1. Definiciones. Clasificación.

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

2. Constituyen el Sistema General Viario la autovía, las carreteras y sus travesías.

### Artículo 1.5.2.2. Régimen específico de las carreteras y su entorno.

Las carreteras estarán sometidas a la legislación específica que las afecta y a la establecida en este Capítulo. Los terrenos colindantes a las carreteras estarán sometidos a lo establecido en la Ley de Carreteras

NORMAS URBANISTICAS



25/1988; Cap. III, Art. 20 a 23, que establecen las limitaciones de la propiedad. Se definen las zonas de dominio público, servidumbre y afección a las carreteras, estableciéndose las distancias para las carreteras estatales de:



CARRETERA ESTATAL		AUTOPISTAS AUTOVIAS VIAS RAPIDAS
50 M	AFECCION	100 M
8 M	SERVIDUMBRE	25 M
3 M	DOMINIO PUBLICO	8 M
VIA		

Medida la distancia en horizontal desde la arista exterior de la explanación.

Así mismo se establece la LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION desde la cual hasta la carpintera quedan prohibidos cualquier tipo de obras de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para el mantenimiento de las construcciones existentes. Esta se sitúa a 50 M en autopistas, autovias y vias rápidas, y a 25 M en el resto, medidas a partir de la arista exterior de la calzada mas próxima.

Así mismo, las carreteras y terrenos colindantes deberán cumplir toda la legislación vigente que las afecte.

Artículo 1.5.2.3. Licencia municipal.

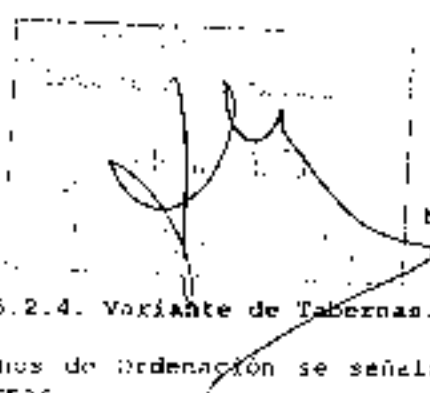
Para la construcción en las zonas de dominio público, servidumbre y afección de la carretera se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, así como la licencia municipal.

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la ZONA DE DOMINIO PUBLICO de la carretera, previa autorización del M.O.P.U., cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. (Art. 21.3 Ley de Carreteras 25/1988)

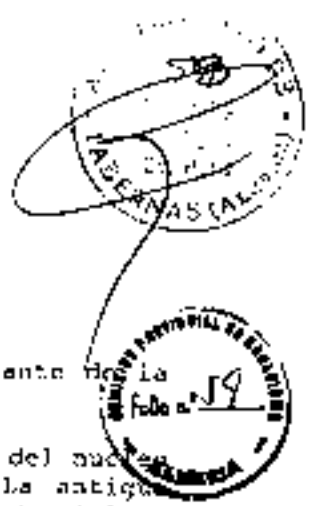
En la ZONA DE SERVIDUMBRE no podrán realizarse obras ni se permitirán mas usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización del M.O.P.U. (Art. 22.2 de la Ley de Carreteras 25/1988)

Para ejecutar en la ZONA DE AFECCION cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar arboles se requerirá la previa autorización del M.O.P.U.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



**NORMAS URBANISTICAS**



**Artículo 1.5.2.4. Variante de Tabernas.**

En los Planos de Ordenación se señala el trazado de la variante de la travesía de Tabernas.

El trazado de la variante ha supuesto una clara descongestión del núcleo de Tabernas, eliminándose una importante barrera arquitectónica. La antigua travesía queda ahora como arteria principal de comunicaciones del núcleo, potenciando el desarrollo de este.

LA LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION que se construya a partir de la variante se situará a 100 m medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante. (Art. 25.4 de la Ley de Carreteras 25/1981).

La realización de la autovía Almería-Murcia, ya en funcionamiento, ha supuesto una importante disminución del tráfico rodado en la carretera nacional, y, por tanto, en la variante.

**Artículo 1.5.2.5. Antigua travesía de Tabernas.**

En la antigua travesía de Tabernas LA LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION se situará a 21 m desde el eje de la vía a ambos lados de esta, en los tramos que corresponden a suelo urbanizable o a suelo no urbanizable. En el suelo urbano esta vía se denomina Avda. Ricardo Fabregas, y la distancia de la edificación será la definida en el Plano de Alineaciones.

**Artículo 1.5.2.6. Carreteras de la Excmo. Diputación Provincial**

Las carreteras de titularidad de La Excmo. Diputación Provincial son:

- ALP-12: de C.N. 349 a Puzosillas
- ALP-13: de C.N. 349 a Canteras de Macael
- ALP-405: de Cijola a ALP-113 por Haciares y Veñofique

A las normas les son de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Carreteras de la Excmo. Diputación Provincial de Almería (B.O.P. n.º 220 de 14 de Noviembre de 1981) y en especial lo relativo a "LÍNEA DE EDIFICACION", que deberá fijarse a una distancia no menor de 10.00 m. del borde de la calzada.

**APARTADO 3. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.**

**Artículo 1.5.3.1. Definición.**

El Sistema de Infraestructura de Servicios lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de sus servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, iluminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los

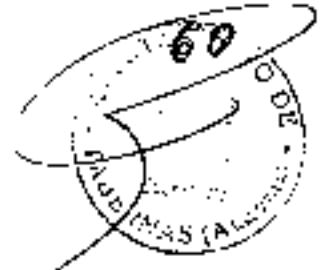
NORMAS URBANISTICAS



suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

El Sistema de Infraestructura de Servicios está constituido por las captaciones, conducciones, depósitos y redes para el abastecimiento de agua potable, las depuradoras, colectores y alcantarillado para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales, por los vertederos de basura para la eliminación de residuos sólidos y por las reservas para el establecimiento de nuevos servicios.

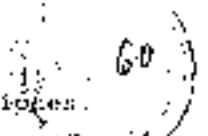
Dentro del Sistema de Infraestructura de Servicios se recogen además las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este Sistema. Como tales se señalan los siguientes: red de teléfonos, conducciones especiales y red de energía eléctrica que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



CAPÍTULO VI. DEFINICIONES.

Artículo 1.6.1.1. Definiciones.

A efectos de las Normas Reguladoras se dan las siguientes definiciones.



-Polígono: unidad mínima de actuación en suelo urbanizable. El suelo urbanizable se dividirá mediante Planes Parciales, cada uno de los cuales podrá constar de uno o varios polígonos.

-Parcela: lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada.

-Parcela mínima: la menor superficie de parcela admisible.

-Solar: Superficie dotada de accesos, acometidas de aguas potables, alcantarillado y energía eléctrica.

-Ocupación máxima del solar: porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie total del mismo.

-Superficie ocupada: es la limitada por las proyecciones sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la construcción, incluso la subterránea.

-Edificabilidad cúbica y superficial: Relación entre la edificación construida, expresada en m<sup>3</sup> y m<sup>2</sup> y la superficie de la parcela o polígono de que se trate expresada en m<sup>2</sup>.

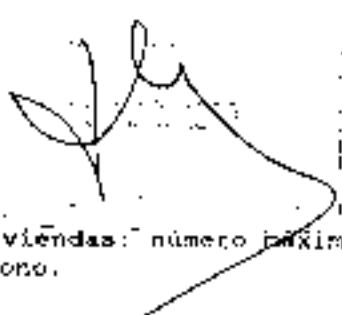
-Superficie edificada: A efectos del cumplimiento de los parámetros de edificabilidad establecidos en las ordenanzas de estas Normas y de las que se redacten en los Planos que las desarrollen, se establecen los siguientes criterios para el cómputo de la superficie edificada:

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

2) La superficie de los cuerpos volados o bieltos (balcones) computará en un 50%.

3) Cuando existiesen patios de manzana de uso público no computarán los pasadizos de acceso a los mismos. En el resto de los casos, los espacios de uso público que queden cubiertos por la edificación (v.g. soportales) computarán en un 75%.

-Superficie total construida: es la suma de las superficies edificadas, en todas las plantas.



NORMAS URBANISTICAS



-Densidad de viviendas: número máximo de unidades de vivienda por hectárea de parcela o polígono.

-Alineación: Líneas fijadas que marcan el ancho total de calles, normalmente coinciden con el borde interior de las aceras y con la línea de fachada o edificación.

-Línea de fachada o edificación: Es la línea que limita la superficie ocupada por la edificación.

-Retranqueo: Ancho de faja comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

-Altura de la edificación: Número de plantas o distancia en vertical desde el nivel de la acera hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano superior del último forjado. Dicha altura será medida en el punto que se fije, o en cualquier punto de la planta baja de la edificación.

En los casos de edificación aislada o retranqueada respecto de la alineación de calle, la altura máxima se determinará tomando como referencia la cota del terreno definitivo.

A estos efectos se contabilizarán en el número de plantas, los áticos, abuhardillados, plantas diáfanas y semisótanos.

Considerando como plantas diáfanas las que tienen una altura mayor o igual a 1 m. sobre el terreno; como semisótano el que tiene el carácter de tal como referencia a la cota del terreno inmediato.

-Altura de piso: Distancia en vertical entre caras inferiores 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 solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

Edificación medianera: Es la situada en contigüidad con otra edificación.

-Edificación agrupada o adosada: Es la situada en parcela independiente en contigüidad con otra edificación.

-Edificación en manzana cerrada: Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que conformean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.

-Edificación abierta: Es la edificación en bloques aislados sin patios cerrados; aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H, y aislados con patios cerrados. Los bloques quedaran separados por espacios libres arbolados.



## NORMAS URBANISTICAS



Edificacion exenta: es una edificacion aislada con tratamiento o caracter singular.

-Edificacion en fila: es una edificacion medianera, en la que no existan balcones de las fachadas de unas edificaciones con respecto a las de las otras.

-Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro.

-Vivienda plurifamiliar: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.



## NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



## NORMAS URBANISTICAS



### Artículo 1.6.1.2. Clasificación de las industrias. Normativa.

Las diferentes actividades industriales se agrupan en cinco categorías especificándose en cada una las situaciones admitidas, con las limitaciones de potencias que se indicaran y con exclusión de las zonas que no las permitan, de acuerdo con estas normas reguladoras.

**CATEGORIA PRIMERA.**- Actividades ubicadas en planta baja de edificaciones de viviendas en zonas de compatibilidad con uso industrial: talleres de fontanería, hojalatería, corte y decoración de vidrio, pintura decoración, reparaciones electromecánicas, juguetería, tapizado, vestido calzado, adorno, encuadernación y artes gráficas, laboratorios de análisis clínicos y químicos farmacéuticos, hornos confiteros, heladerías, horchaterías, armarios frigoríficos, cámaras frigoríficas de hasta 20 m<sup>3</sup> de capacidad anexas a expendedorías, estudios fotográficos y fotomecánicos, garajes, lavados y engrases de automóviles, almacenes.

**CATEGORIA SEGUNDA.**- actividades ubicadas en edificios exclusivos de interior de parcela en zonas de viviendas con compatibilidad de uso industrial: Además de las incluidas en la categoría primera, las siguientes: talleres de carpintería, electromecánicos, marmolistas, hilaturas, fábricas de bebidas carbonicas, pastas alimenticias y cámaras frigoríficas.

**CATEGORIA TERCERA.** actividades ubicadas en edificios exclusivos que comprendan la totalidad de planta en zona de viviendas con compatibilidad de uso industrial: además de las incluidas en las categorías 1ª y 2ª, las siguientes: talleres de moldes de piezas y elementos de la construcción, fábricas de productos farmacéuticos, hielo y conservas, panadería y chapinerías.

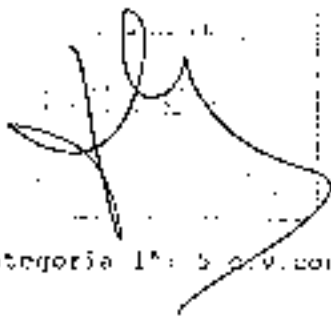
**CATEGORIA CUARTA.**- actividades ubicadas en zonas industriales: la totalidad de industrias, a excepción de las incluidas en la categoría sexta.

**CATEGORIA QUINTA** - actividades de ubicación especial: fabricación y almacenamiento de sustancias explosivas, estaciones depuradoras y de basura, fabricación de cemento, industria química y actividades en general que condicionen su ubicación a preceptos establecidos en sus propios reglamentos.

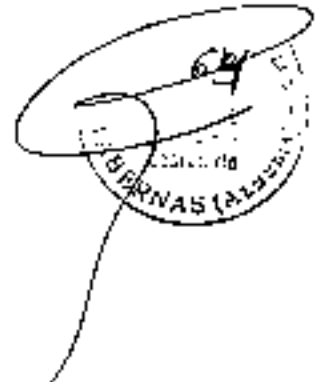
1.- No se permitirá otra clase de energía para fuerza motriz, salvo casos concretamente especiales, que la de naturaleza eléctrica.

2.- Las potencias totales máximas a instalar en las diferentes categorías establecidas serán las siguientes:





## NORMAS URRANISTICAS

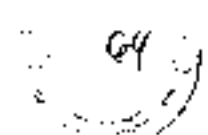


-Categoría 1ª: 5 c.v. con máximo de 3 c.v. en un motor.

-Categoría 2ª: 10 c.v. con máximo de 5 c.v. en un motor.

-Categoría 3ª: 75 c.v. sin limitación de motor.

-Categoría 4ª y 5ª : ilimitadas.



3.- No se computará a efectos de estos máximos de potencia las destinadas a calefacción en sus diferentes modalidades industriales, iluminación eléctrica y refrigeración.

4.- En las categorías 1ª y 2ª sólo se permitirán almacenes de sustancias que no puedan sufrir procesos de fermentación o descomposición, excluyéndose los de trapos viejos, desechos, aquellos que puedan producir olores o vapores molestos o nocivos, polvo o suciedad y las de sustancias combustibles inflamables y explosivos.

5.- Además de los almacenes comprendidos en las categorías 1ª y 2ª, se permitirán en la categoría 3ª los de sustancias combustibles sólidas y líquidas con limitación de 10 Tm para las primeras y 10 m<sup>3</sup> para las segundas.

6.- En la categoría 4ª no se limita la cuantía del almacenamiento ni la calidad del mismo, excluyéndose únicamente las de sustancias que por sus características de peligrosidad requieran ubicación especial.

7.- Todos los almacenes comprendidos en las categoría 4ª deberán disponer de muelles interiores de carga y descarga al objeto de realizar estas operaciones dentro del recinto industrial, evitando con ello las molestias y peligros consiguientes a viandantes y vehículos.

8.- A los efectos de concesión de licencias de actividades industriales se tendrá en cuenta la Ley 7/94 de Protección ambiental y los reglamentos que la desarrollen.

9.- En adén a las condiciones higiénicas de las industrias es preciso tener en cuenta lo dispuesto en la legislación vigente.

10.- Todas las actividades industriales que hubieran de verter productos químicos habrán de disponer de instalación neutralizadora antes de hacerlo al colector de desagüe. Cuando puedan verter aceites, grasas o combustibles líquidos se exigirá la instalación de un separador de grasas eficaz.

11.- Los propietarios de industrias en las que se produzcan residuos que no puedan equipararse a las basuras domiciliarias a juicio del Servicio de Limpieza, vendrán obligados a su transporte al vertedero correspondiente.

12.- No se permitirán usos que produzcan ruidos superiores a 90 decibelios.

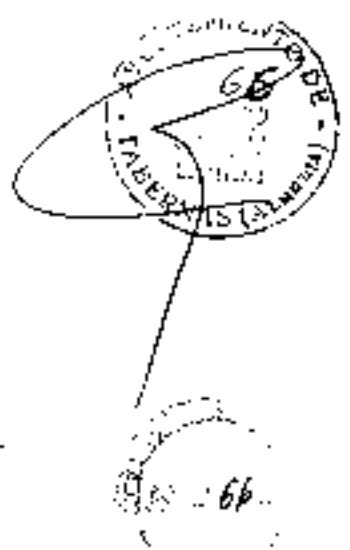
## NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS



- 13.- Los elementos constructivos de separación de los locales industriales con viviendas colindantes serán resistentes al fuego y dispondrán de un aislamiento mínimo de 50 decibelios.
- 14.- Las máquinas y herramientas, y en general el material fijo instalado en industrias de las categorías 1ª y 2ª que produzcan vibraciones en su trabajo se fundarán adecuadamente, y en ningún caso se permitirán sujeciones, apoyos o simples contactos de sus órganos o funciones a paredes o pilares del local industrial.
- 15.- Las industrias permitidas en las categorías 1ª, 2ª y 3ª que precisen evacuación de humos o gases al exterior deberán disponer de las adecuadas instalaciones para su previa depuración antes de la salida al exterior, la que se efectuará a través de chimeneas elevadas 3 m sobre el nivel de la azotea del inmueble más alto.
- 16.- Toda actividad industrial vendrá obligada a disponer de extintores de incendios con carga adecuada, en lugares fácilmente asequibles.
- 17.- Toda actividad industrial vendrá obligada a disponer de un botiquín de urgencia con el material necesario para la atención de curas de urgencia en posibles accidentes de trabajo.
- 18.- Las actividades industriales o servicios que posean reglamentos especiales deberán atenerse, además de a las presentes Ordenanzas Municipales, a su propias reglamentaciones, así como a la Ley 7/84 de Protección ambiental y los reglamentos que la desarrollen, y a la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, y resto de Normativa vigente.
- 19.- Cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a una determinada actividad industrial no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente. Ambas licencias se podrán otorgar, a juicio del Ayuntamiento, de modo simultáneo.
- 20.- Los locales industriales autorizados con autorización previa a las presentes normas reguladoras de las Normas Subsidiarias de Tabernas serán permitidos en su actual ubicación, siempre que realicen las obras necesarias para asegurar las condiciones exigidas a los nuevos establecimientos. No podrán autorizarse modificaciones ni ampliaciones en los locales industriales que estén ubicados en zona no industrial, por quedar fuera de ordenación. Si se permitieran las obras destinadas a la adecuada conservación y decoro del inmueble.
- 21.- No se podrán realizar aumentos de potencias superiores a los máximos que fijan las presentes ordenanzas para cada categoría.
- 22.- En todos los proyectos de instalación de nuevas industrias y en los de reforma o ampliación de las existentes habrán de constar las previsiones relativas a incendios. Para ello en los Verbetes y Planos se hará referencia a las bocas para las mangas extintoras de Servicio de Incendios, y se consignarán además los elementos extintores propios de la industria que hubieren de quedar instalados en ella.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



CAPITULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y ORGANIZACION.

APARTADO I. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

Artículo 1.7.1.1. Ambito de aplicación y excepciones.

1. Estas Normas Generales serán de aplicación en todo lo que les afecte, a las edificaciones que se licven a cabo tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable y en suelo no urbanizable.

2. Prevalecerán sobre estas Normas Generales las Ordenanzas particulares de cada zona, cuando así lo estipulen.

3. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o complementando las presentes Normas Subsidiarias se atenderán a las especificaciones de estas Normas Generales, sin contradecirlas ni alterarlas.

Artículo 1.7.1.2. Alineaciones.

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

2. La fachada se construirá en el plano de la alineación oficial, a menos que, en los planos de ordenación se señale otra alineación de fachada, que igualmente tendrá carácter obligatorio. En otro caso, solo se admitirán retranqueos a la vía pública si éstos se estableciesen a través de Estudio de Detalle y con carácter obligatorio para manzanas completas o tramos de calle comprendidos entre alineaciones.

3. Para el suelo urbano consolidado estas Normas señalan las modificaciones introducidas en el viario existente.

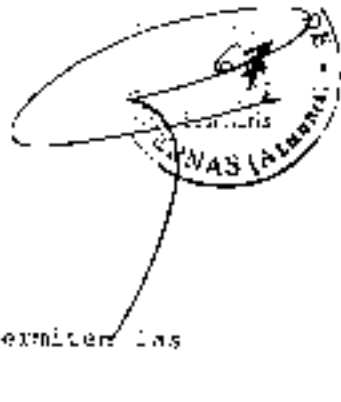
En el resto de los casos las alineaciones de fachada mantendrán la estructura actual, salvo excepción acordada por el Ayuntamiento a través de Estudio de Detalle.

4. En las zonas destinadas a edificación aislada no se exigirá lo establecido en este artículo.

Artículo 1.7.1.3. Edificación por encima de la altura máxima.



NORMAS URBANISTICAS

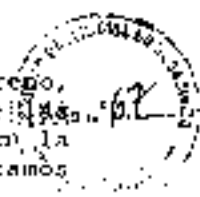


Sobre la altura máxima que establezcan las ordenanzas se permiten las cajas de escalera y los patios de luz.

Artículo 1.7.1.4. Edificaciones en calles con pendiente.

1. Se cuidará la adaptación de los edificios a la topografía del terreno, a la rasante de las vías a que da frente la edificación y a la rasante de las diferentes plantas de los edificios situados en el entorno. Para ello, la edificación se escalonará, si fuese necesario dividiéndola en diversos tramos que se considerarán independientemente a efectos del cómputo de altura.

2. La edificación se escalonará de acuerdo con lo establecido en el croquis adjunto.



Menos de 2,00 m. hasta 2,00 m., el semisótano computará como planta.



**NORMAS URBANISTICAS**



Los máximos valores de a e Vh serán; en función de la pendiente p, siguientes:

	p	a	Vh
	5%	12 m.	0,60 m.
	10%	10 m.	1,00 m.
	20%	6 m.	1,60 m.
	34%	3 m.	2,70 m.
más del	34%	-	2,70 m.

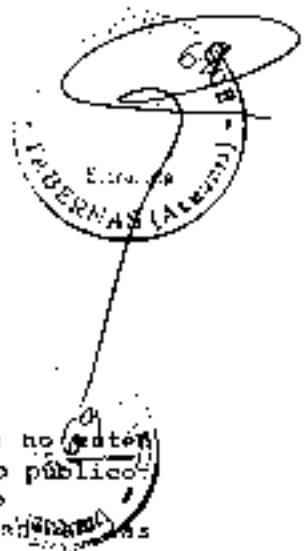
3. Los valores establecidos en el apartado anterior son orientativos. Podrán ser modificados si se justificase la adaptación de la solución adoptada al terreno y a las edificaciones contiguas. Para ello será preceptiva la presentación de perfiles longitudinales de la calle o calles a que la edificación dé frente en los que aparezcan junto a la rasante oficial, la ubicación de los forjados de las diversas plantas de los edificios contiguos y la del que se pretenda construir.

**Artículo 1.7.1.5 Edificaciones entre calles con diferente cota.**

Cuando se edifique en terrenos con pendiente situados entre calles con diferente cota, la edificación se escalonará adaptándose al terreno y no podrá sobrepasar ninguno de los tres planos A, B y C que se establecen en el croquis adjunto.



NORMAS URBANISTICAS



----- Envoltente de la edificación.

Artículo 1.7.1.6. Edificaciones en terrenos accidentados que no estén comprendidos en manzanas delimitadas por calles o espacios de dominio público.

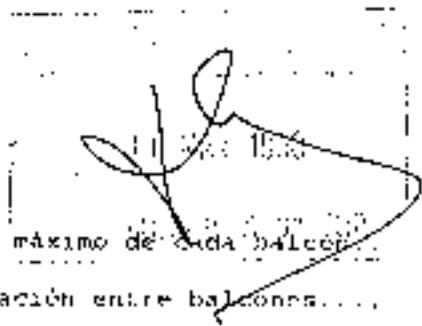
1. Las normas establecidas en este artículo se refirerán a las edificaciones con fachada principal a una vía pública que presenten otra u otras fachadas sobre espacios libres (ramblas, barrancos, etc.) o sobre el límite del suelo urbano. El objetivo de estas normas es evitar la aparición en lugares visibles de edificaciones de excesiva altura amparadas en la máxima altura permitida en la calle a la que da frente la fachada principal.

2. La altura máxima en cualquier punto de las fachadas laterales o posterior será de dos plantas ó 7,00 metros, pudiendo no obstante escalonarse la edificación de forma análoga a lo establecido en el artículo 1.7.1.5. sustituyendo la calle inferior por la rasante del terreno sobre el cual se apoya la fachada.

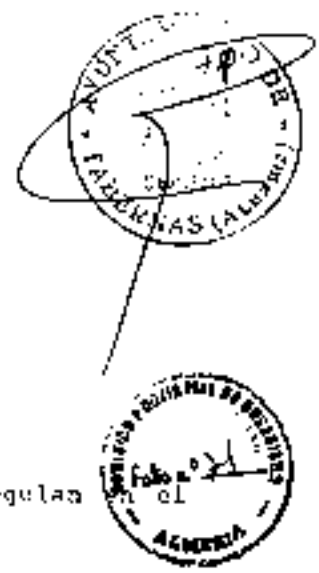
3. La altura máxima total del edificio, desde el punto más bajo de la rasante del terreno de la fachada lateral o posterior será de tres plantas ó 10,00 metros.

SOLUCIONES TIPO CON APROVECHAMIENTO MAXIMO EN TERRENOS ACCIDENTADOS NO COMPRENDIDOS EN MANZANAS CERRADAS





**NORMAS URBANISTICAS**



- d) Ancho máximo de cada balcón... 3,00 metros.
- e) Separación entre balcones... 0,60 metros.
- f) Altura mínima del vuelo sobre la rasante... 3,00 metros.

4. Los vuelos de los aleros y elementos de cubierta se regulan artículo 1.7.1.9. "Cubiertas".

**Artículo 1.7.1.9. Cubiertas.**

1. Se admiten indistintamente las cubiertas plana o inclinada siempre que lo permitan las ordenanzas correspondientes.

2. Cuando se utilice la cubierta plana, el forjado de cubierta no podrá volarse sobre el plano de fachada, admitiéndose únicamente cornisas y vierteaguas con un vuelo máximo de 20cms.

3. La cubierta inclinada tendrá una pendiente igual o inferior al 35°. Cuando se disponga alero, el máximo vuelo autorizado se regirá por la misma norma establecida para los balcones en el artículo 1.7.1.8. apartada 3a), pero sin superar en ningún caso los 40 cms. El espesor del forjado sobresaliente del plano de fachada para la sujeción del alero no sobrepasará los 15 cms. Las aguas de la cubierta verterán a la fachada o a patios interiores o al resto de la parcela en el caso de viviendas aisladas. En ningún caso verterán a las medianerías.

**Artículo 1.7.1.10. Altura libre mínima de las plantas.**

1. La altura libre mínima admitida para las plantas es de 2,50 metros.

2. Se admitirá una altura de 2,20 metros únicamente en sótanos destinados a garaje o almacén.

**Artículo 1.7.1.11. Condiciones generales de las viviendas.**

... Patios de parcela. Las dimensiones mínimas de los patios serán las siguientes:

	Viviendas unifamiliares	Viviendas plurifamiliares
Diámetro.....	2 metros	3 metros
Superficie....	6 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>

Para ampliaciones de edificaciones que supongan elevación de planta sobre viviendas unifamiliares existentes, se podrán conservar las medidas del patio

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS**





**NORMAS URBANISTICAS**



existente. No siendo de aplicación a ampliaciones de viviendas unifamiliares que no cumplan las dimensiones mínimas establecidas.

2. Viviendas exteriores. Todas las viviendas de nueva planta serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan al menos la estancia o comedor y un dormitorio con huecos de luz a la fachada del edificio o a espacios libres cuya dimensión menor sea igual al menos a la altura máxima permitida a las edificaciones colindantes con dicho espacio.

3. No se admiten viviendas en sótanos o semisótanos.

4. Para aquellos aspectos que no estén regulados en estas Normas se observarán las prescripciones establecidas para las viviendas de protección oficial. En el caso de viviendas unifamiliares que se lleven a cabo en el suelo urbano consolidado, el proyectista podrá justificar la necesidad o conveniencia de adoptar soluciones que incumplan alguna de los preceptos de la normativa.

Esta normativa no se aplicará en las obras de reforma, mejora o ampliación de edificios existentes.

**Artículo 1.7.1.12. Condiciones estéticas.**

Las nuevas construcciones deberán adaptarse a las existentes en el entorno en cuanto a composición, materiales de fachada, texturas y volúmenes. Para justificar la adaptación en el proyecto, se presentará la fachada del edificio junto con la de sus colindantes.

**Artículo 1.7.1.13. Protección de equipamiento comunitario y arbolado.**

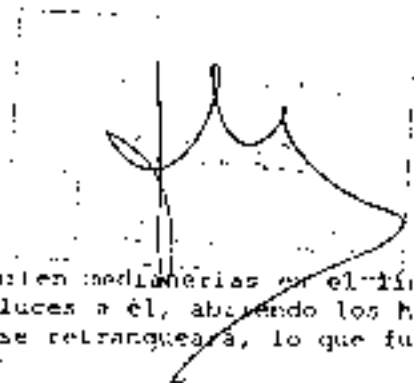
1. Se incluyen en este uso el que corresponde a los espacios libres y zonas verdes deportivas de recreo y expansión, centros docentes, asistenciales, sanitarios, de espectáculos, religiosos y culturales, sean de propiedad privada o de la Administración.

2. Todo solar o inmueble que contuviese cualquiera de los usos públicos anteriores, los conservará con el mismo carácter público actual, y con superficie útil equivalente a la actual, aunque transformase su construcción consistiéndose en aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que tenga reconocido.

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

**Artículo 1.7.1.14. Edificaciones en el límite del suelo urbano.**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS**



## NORMAS URBANÍSTICAS



No se admiten medianerías en el límite del suelo urbano. Se construirán fachadas dando luces a él, abriendo los huecos que correspondan, para lo cual la edificación se retranqueará, lo que fuese necesario.

### APARTADO 2. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 1.7.2.1. Prescripciones que afectan a las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización que se lleven a cabo en el desarrollo de estas Normas estarán incluidas en Proyectos de Urbanización, Proyectos ordinarios de obras de Urbanización o anejos a los Proyectos de Edificación.

2. Los Proyectos de Urbanización se formularán atendiendo a lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Placamiento y el Art. 92 de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1992.

3. En todos los casos, las obras de urbanización deberán cumplir todas las prescripciones oficiales que los afecten, y en particular las siguientes:

- Normas UNE de cumplimiento obligatorio en el Ministerio de Obras Públicas.

- Ley de Ordenación y Defensa de la Industria Nacional.

- Normas de Abastecimiento y Saneamiento de la Dirección General de Obras Hidráulicas.

- Instrucción para el Proyecto y Ejecución de Obras de Hormigón en Masa o Armado.

- Instrucción para la Fabricación y Suministro de Hormigón Preparado.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberias de Abastecimiento de Agua, del Ministerio de Obras Públicas.

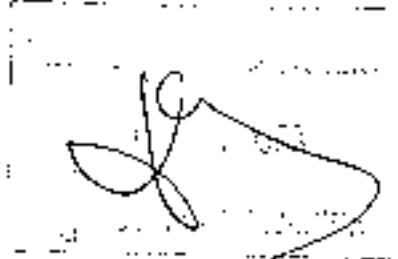
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para la Recepción de Cementos (RC-75). Decreto Presidencial 1964/1975.

- Disposiciones referentes a Seguridad e Higiene en el Trabajo.

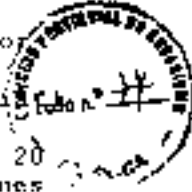
- Instrucción y Reglamento para Instalación y Funcionamiento de Centrales, Líneas y Estaciones Transformadoras (D.M. 23 2.1949). Ministerio de Industria.

- Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión. Decreto Ministerial de Industria 1151/1966.

### NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



NORMAS URRANISTICAS



- Normas para la Instalación de Subestaciones y Centros de Transformación (O.M. 11.2.1971). Ministerio de Industria.
- Reglamento de Verificaciones Electricas y Regularidad en el Suministro de Energía (Decreto 2.3.1954). Ministerio de Industria.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto 2413/1973, de 20 de Septiembre. Ministerio de Industria). Así como sus Instrucciones Complementarias.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes. Edición Oficial del Ministerio de Obras Públicas.

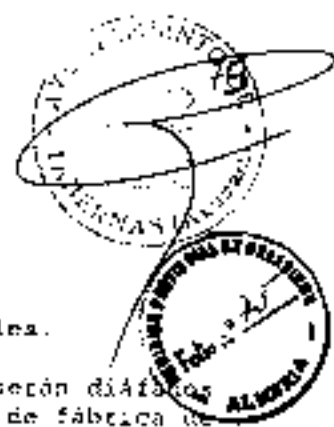
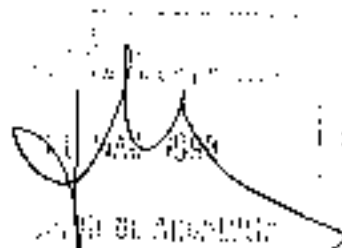
Artículo 1.7.2.2. Condiciones de diseño para la urbanización de calles.

1. En los Proyectos de Urbanización o Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización que contemplen pavimentación de calles y aceras deberán observarse los criterios de diseño que se establecen a continuación. Estos criterios serán orientativos para el suelo urbano consolidado y el suelo industrial y de cumplimiento obligatorio en el nuevo suelo urbano.
2. Las calles con anchura inferior a 5 m. se construirán sin aceras, con tratamiento especial de suelo.
3. En las calles con anchura superior a 5 m. las aceras se construirán con un ancho mínimo de . m. con aparcamientos, en su caso, en línea o en batería, de acuerdo con el esquema desarrollado en el croquis adjunto.
4. Los bordillos de las aceras, en todos los pasos de peatones o zonas dispuestas al efecto, irán necesariamente rebajadas con pavimento antideslizante para permitir el paso de inválidos y carritos.
5. No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de 1,00 m. desplazando, si fuera preciso con supresión de aparcamientos, los elementos de mobiliario urbano.

(a) - 2,50 a 3,00 m. por carril

Ancho de la calle (a)	< 9,00m.	9 a 11	12 a 14	15
Acera mínima (a)	1,00m.	1,50	2,00	2,50

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



Artículo 1.7.2.3. Jardines y espacios privados residenciales.

Los cerramientos o vallados de jardines o espacios privados serán diáfanos o tratados con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica de altura no superior a un metro.

Artículo 1.7.2.4. Condiciones relativas a las pavimentaciones.

La capa de rodadura de las calzadas sera de aglomerado en caliente.

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

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

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

3). Las aceras seran de terrazo antideslizante y el tipo tendrá el visto bueno del Ayuntamiento antes de su colocación.

Artículo 1.7.2.5. Condiciones relativas al abastecimiento.

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

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

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

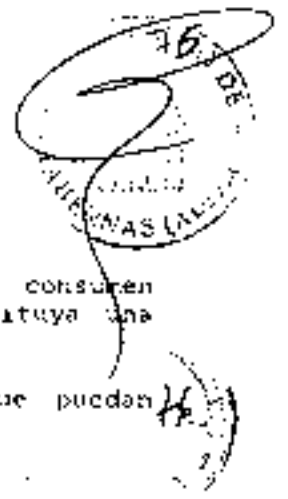
4. El diámetro mínimo de la red de abastecimiento se establece en 50 mm.

Artículo 1.7.2.6. Condiciones relativas al saneamiento.

1. Cuando el saneamiento no conecte en la red municipal, se justificará debidamente el metodo de depuración empleado y la solución de vertido. Cuando las instalaciones hayan de pasar a propiedad municipal, no se admitirá la



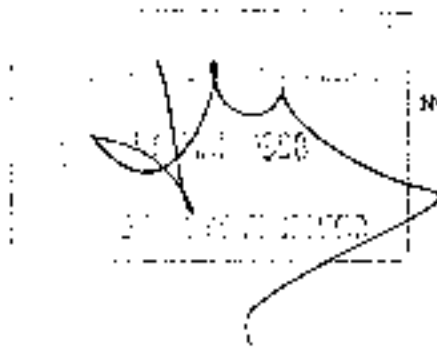
**NORMAS URBANISTICAS**



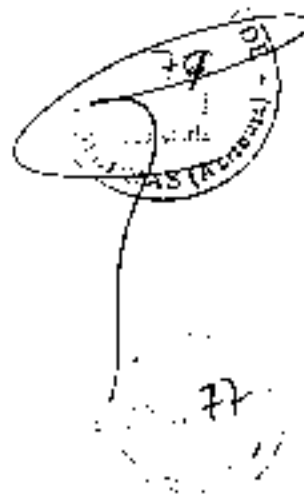
utilización de métodos de costoso mantenimiento ni aquellos que consumen energía. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir que se constituya una Entidad de Conservación para el mantenimiento de los servicios.

2. Los colectores se dimensionarán para los caudales que puedan producirse aquí arriba.

3. El diámetro mínimo será de 20 cms.



NORMAS URBANISTICAS



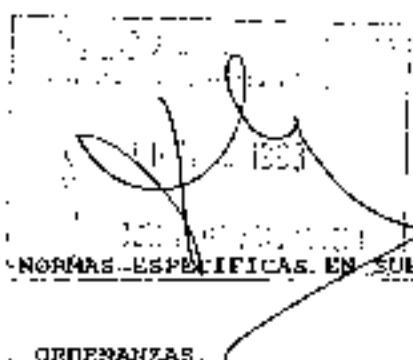
TITULO II.

NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

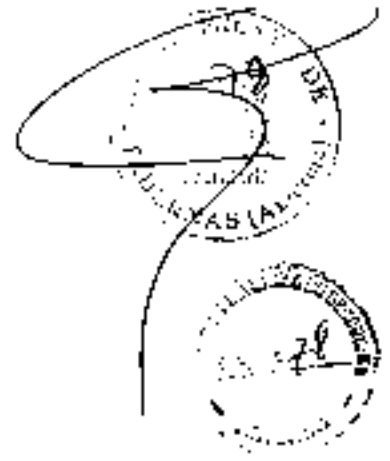
Cap. I - Ordenanzas.

Cap. II - Desarrollo del suelo urbano planificable.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



NORMAS URBANISTICAS



TITULO II. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.

CAPITULO 1. ORDENANZAS.

APARTADO 1. ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO.

Articulo 2.1.1.1. Ambito de aplicaci3n.

Esta ordenanza es de aplicaci3n en las zonas indicadas en plano de "Ordenanzas", a escala 1/2.000.

Articulo 2.1.1.2. Normas de aplicaci3n general.

Se aplicar3 todo lo establecido en el Titulo I Capitulo VII, Apartado 1 "Normas Generales de la Edificaci3n".

Articulo 2.1.1.3. Usos y tipologia

Se admitiran edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercio, hoteles, diversiones y edificios p3blicos.

Edificaci3n cerrada.

Articulo 2.1.1.4. Altura m3xima.

1. El n3mero m3ximo de plantas se establece, con car3cter general, en dos plantas, o 7 m.

La altura geom3trica se fija de acuerdo con los siguientes par3metros:

N3m. de plantas del edificio	Altura (m.)
1	4
2	7

Se admitir3 una altura superior cuando motivos de dise1o debidamente justificados as3 lo aconsejen por ubicarse la edificaci3n junto a edificios de inter3s hist3rico ambiental con una altura superior. Este incremento podr3 afectar a la altura de las diversas plantas y no supondr3, en ning3n caso, un aumento del n3mero de plantas.

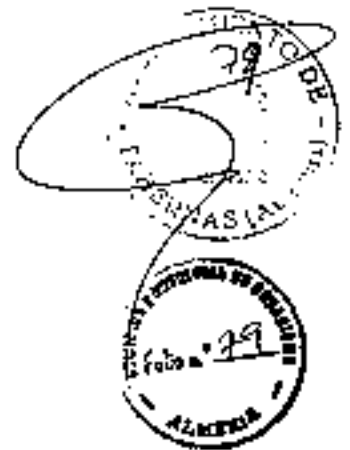
2. Se admitiran 3 plantas o 10 m de altura en la antigua travesia de la carretera N-340, actualmente convertida en calle del pueblo desde la realizaci3n de la variante, en las calles de mas de 9 m. y en las plazas.

La altura geom3trica se fija de acuerdo con los siguientes par3metros:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



NORMAS URBANISTICAS



Num. de plantas del edificio	Altura (m.)
1	4
2	7
3	10

Se admitirá una altura superior cuando motivos de diseño debidamente justificados así lo aconsejen, por ubicarse la edificación junto a edificios de interés histórico o ambiental con una altura superior. Este incremento podrá afectar a la altura de las diversas plantas y no supondrá, en ningún caso, un aumento del número de plantas.

En el caso de edificaciones en esquina que sea a calles de anchura inferior a 9 m, podrá volverse con la tercera planta como máximo una longitud de fachada igual a dos veces el ancho de la calle menor. Se podrá volver toda la fachada si linda con una edificación de 3 plantas o si la distancia hasta la medianera es menor de 6 m.

En calles de lados no paralelos, la altura que deberá darse a la edificación será la correspondiente al ancho de la calle medido en la perpendicular al punto medio de la fachada.

El Ayuntamiento determinará la altura y el número de plantas cuando sea de difícil interpretación la medición del número de plantas de los edificios colindantes. Esta interpretación solo podrá tener lugar en los casos de edificios singulares o para determinar la altura de la planta baja.

En la zona marcada en el plano de Ordenanzas como "Saboro", en los alrededores de la Iglesia de la Encarnación y el Ayuntamiento, la altura de planta de los edificios se adaptará a la de los colindantes, y la meta de los distintos forjados será sensiblemente igual a la de los de los edificios vecinos.

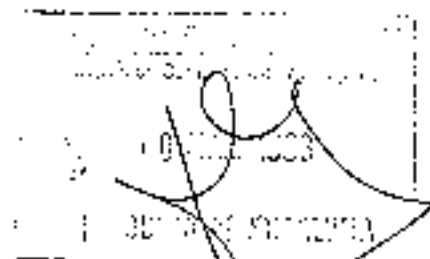
Artículo 2.1.1.5. Construcciones permitidas sobre la altura máxima.

1. Cuando la altura máxima permitida sea de dos plantas, además de los patios de luces y el patio de escalera, se admitirá la construcción sobre esta altura de basteros y lavaderos anejos a las viviendas con una ocupación máxima del 30% de la parcela y un retraqueo a los patios de ventilación de 2 metros.

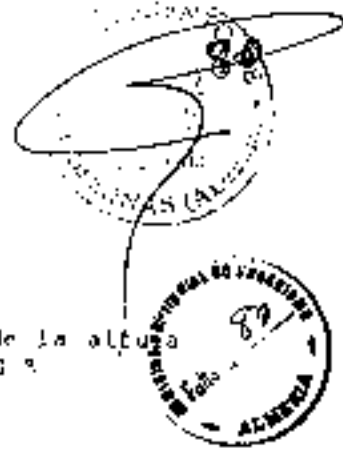
2. Estas construcciones no podrán sobrepasar la altura de 2,80 metros, estarán retraqueadas tres metros de las vías públicas y no presentarán medianerías sobre las parcelas colindantes.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS





**NORMAS URBANÍSTICAS**



**Artículo 2.1.1.6. Condiciones de edificabilidad.**

1. Se establece como límite de edificabilidad el resultado de la altura permitida y de la ocupación que se fija para todas las plantas: 100 %

**Artículo 2.1.1.7. Parcela mínima.**

Se establece en 40 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación podrá el Ayuntamiento tolerar las edificaciones en parcelas de menor superficie, y cualquier segregación, de menos de 40 m., anterior a la publicación de estas normas tendrá las condiciones de solar.

**Artículo 2.1.1.8. Fachadas.**

1. El plano de fachada debe considerarse uniforme en su textura y composición en todas las plantas. El diseño de los huecos de los locales debe estar de acuerdo con el resto del edificio.

Para el caso de ampliaciones de edificaciones que supongan elevación de altura sobre lo edificado, se deberá seguir el ritmo de huecos existentes, justificada mediante fotografía de la fachada actual.

No se pueden utilizar falsas fachadas, considerando la alineaciones definidas como obligatorias y determinantes del conjunto de la edificación.

2. Se recomienda la fachada plana y ritmo de verticalidad en los huecos.

3. Se recomienda la utilización de carpintería de madera.

4. El tipo de acabado tradicional en fachada es el revoco pintado. Cualquier solución distinta será objeto de justificación.

5. Las fachadas serán pintadas en blanco o en colores claros luminosos propios de la zona.

6. No se permitirán los azulejos ni aplacados en fachada salvo en zócalos de hasta 1 m de altura o como adornos o remates. En todo caso, la superficie de estos materiales deberá ser siempre inferior al 10 % de la superficie total de la fachada.

7. En la zona denominada como "Conjunto de Interés Arquitectónico (C.I.A.)" en el plano de "Ordenanzas" es obligatoria la presentación de plano de fachadas con inclusión de las de los dos edificios vecinos, para garantizar la adecuación de las nuevas edificaciones.

**Artículo 2.1.1.9. Alineaciones.**

No se admitirán balcones.



**Artículo 2.1.1.10. Vuelos.**

Además de lo establecido en las Condiciones Generales en esta zona limita el vuelo de los balcones y miradores a 0,40 metros. Se tolerarán balcones de hasta 0,80 metros en las parcelas con fachada inferior a ocho metros de anchura comprendidas entre edificaciones con vuelos cerrados superiores a 0,80 metros.

Se limita el grosor del vuelo a 15 cm.

La separación entre balcones de una misma fachada será como mínimo de la misma longitud que el largo de estos. Se realizará una excepción cuando se construyan una planta más sobre edificaciones existentes, en cuyo caso los nuevos balcones se asimilarán a los de las plantas inferiores, a fin de no romper la estética del edificio.

Se permitirán vuelos de hasta 5 m de longitud en las esquinas de los edificios, y siempre que sean tratados ornamentalmente, se podrán cerrar con carpintería de madera y forja.

**Artículo 2.1.1.11. Condiciones estéticas.**

Se trata de potenciar la calidad arquitectónica del casco histórico, donde hay numerosas manifestaciones de arquitectura histórica y tradicional de gran calidad, la cual se quiere recuperar y propagar.

Se quiere potenciar el uso de los cierrros tradicionales en planta baja con las limitaciones siguientes:

-longitud máxima: 1,60 m de ancho.

- Uso de materiales tradicionales: forja y madera.

-Saliente: un máximo de 30 cm. o la mitad de la acera para aquellas muy estrechas.

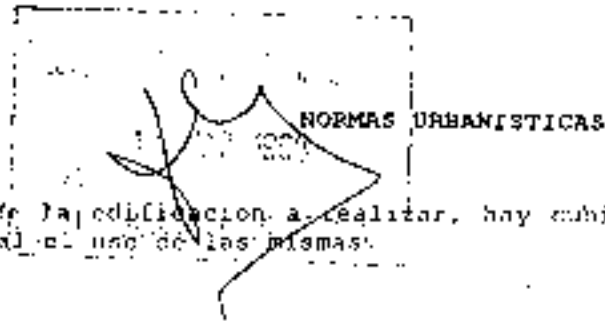
Se recomienda el uso de motivos ornamentales, al estilo de los existentes.

Se limita el uso del aluminio en fachadas a las zonas en que, previamente justificadas ante el Ayuntamiento, este distamime que entonan con el ambiente estético de las fachadas en la cual se inserte.

El uso del ladrillo visto quedará limitado a su uso en combinación con el enfoscado, siendo este predominante en la fachada, y el ladrillo utilizado preferentemente en los elementos simbólicos.

En la zona denominada "C.I.A" no se permitirá el uso del ladrillo visto en proporción superior al 10 % del total de la fachada.

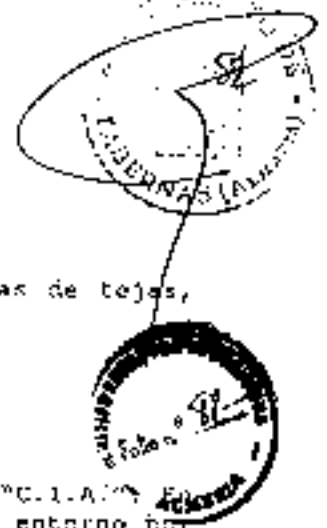
Se prohíbe la cubierta de tejas siendo obligatorio el uso de cubierta plana.



Si en el entorno de la edificación a realizar, hay cubiertas de tejas, queda a criterio municipal el uso de las mismas.

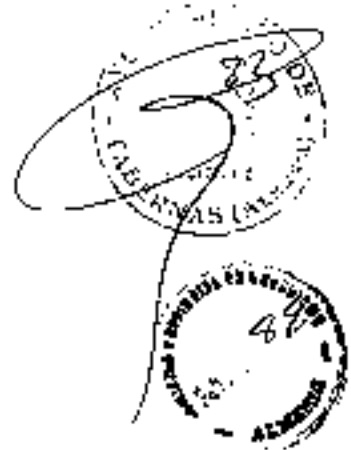
**Artículo 2.1.1.12. CONJUNTO DE INTERES HISTORICO ARTISTICO.**

Comprende la zona delimitada en plano de Ordenanzas 0.4 como "C.I.A.". En la actualidad están en redacción las normas de protección de este entorno por parte de la Consejería de Cultura. Por tanto cualquier actuación en esta área estará sujeta a la aprobación por parte de la Consejería de Cultura. Si el edificio es de los señalados en plano con asterisco se enviará a dicho Organismo el Proyecto completo para su aprobación. Si no está marcado con asterisco pero está dentro de la delimitación se enviará únicamente plano de fachada o fachadas exteriores.





NORMAS URBANISTICAS



APARTADO 2. ORDENANZA II. CASCO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 2.1.2.1. Ambito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en plano de "Ordenanzas", a escala 1/2.000.

Artículo 2.1.2.2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el Título I Capítulo VII, Apartado 1 "Normas Generales de la Edificación".

Artículo 2.1.2.3. Usos y tipología

Se admitirán edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos.

Edificación cerrada.

Artículo 2.1.2.4. Altura máxima.

1. El número máximo de plantas se establece, con carácter general, en dos plantas, o 7 m.

La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas del edificio	Altura (m.)
1	4
2	7

Se admitirá una altura superior cuando motivos de diseño debidamente justificados así lo aconsejen por ubicarse la edificación junto a edificios de interés histórico ambiental con una altura superior. Este incremento podrá afectar a la altura de las diversas plantas y no supondrá, en ningún caso, un aumento del número de plantas.

2. Se admitirán 3 plantas o 10 m de altura en la antigua travesía de la carretera N 340, actualmente convertida en calle del pueblo desde la realización de la variante, en las calles de mas de 9 m. y en las plazas.

La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas del edificio	Altura (m.)
1	3,50
2	6,50

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



Se admitirá una altura superior cuando motivos de diseño debidamente justificados así lo aconsejen por ubicarse la edificación junto a edificios de interés histórico o ambiental con una altura superior. Este incremento podrá afectar a la altura de las diversas plantas y no supondrá, en ningún caso, un aumento del número de plantas.

En el caso de edificaciones en esquina que den a calles de anchura inferior a 9 m, podrá volverse con la tercera planta como máximo una longitud de fachada igual a dos veces el ancho de la calle menor. Se podrá volver toda la fachada si linda con una edificación de 3 plantas o si la distancia hasta la medianera es menor de 6 m.

En calles de lados no paralelos, la altura que deberá darse a la edificación será la correspondiente al ancho de la calle medido en la perpendicular al punto medio de la fachada.

El Ayuntamiento determinará la altura y el número de plantas cuando sea de difícil interpretación la medición del número de plantas de los edificios colindantes. Esta interpretación solo podrá tener lugar en los casos de edificios singulares o para determinar la altura de la planta baja.

#### Artículo 2.1.2.5. Construcciones permitidas sobre la altura máxima.

1. Cuando la altura máxima permitida sea de dos plantas, además de los patios de luces y el patio de escalera, se admitirá la construcción sobre esta altura de trasteros y lavaderos anejos a las viviendas con una ocupación máxima del 30% de la parcela y un retranqueo a los patios de ventilación de 2 metros.

2. Estas construcciones no podrán sobrepasar la altura de 2,60 metros, estarán retranqueadas tres metros de las vías públicas y no presentarán medianerías sobre las parcelas colindantes.

#### Artículo 2.1.2.6. Condiciones de edificabilidad.

1. Se establece como límite de edificabilidad el resultado de la altura permitida y de la ocupación que se fija para todas las plantas: 100 %

#### Artículo 2.1.2.7. Parcela mínima.

Se establece en 40 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o separación podrá el Ayuntamiento tolerar las edificaciones en parcelas de menor superficie. Y cualquier segregación, de menos de 40 m<sup>2</sup>, anterior a la publicación de estas normas tendrá las condiciones de solaz.

Artículo 2.1.2.8. Fachadas.

1. El plano de fachada debe considerarse uniforme en su textura y composición en todas las plantas. El diseño de los huecos de los locales debe estar de acuerdo con el resto del edificio.

Para el caso de ampliaciones de edificaciones que supongan elevación de altura sobre lo edificado, se deberá seguir el ritmo de huecos existentes, justificada mediante fotografía de la fachada actual.

No se pueden utilizar falsas fachadas, considerando la alineaciones definidas como obligatorias y determinantes del conjunto de la edificación.

2. Se recomienda la fachada plana y ritmo de verticalidad en los huecos.

3. Se recomienda la utilización de carpintería de madera.

4. El tipo de acabado tradicional en fachada es el revoco pintado. Cualquier solución distinta será objeto de justificación.

5. Se recomienda la utilización de colores claros luminosos propios de la zona.

Artículo 2.1.2.9. Alineaciones.

La edificación se realizará sin retranques, ajustada a la alineación oficial de la calle.

Únicamente se permitirán retranques siempre y cuando no se generen medianetas vistas.

Artículo 2.1.2.10. Vuelos.

Además de lo establecido en las Condiciones Generales en esta zona se limita el vuelo de los balcones y miradores a 0,40 metros para calles de anchura inferior a 8 m. Para calles de anchura superior a 8 m se permitirán vuelos de hasta 0,80 m.

Artículo 2.1.2.11. Condiciones estéticas.

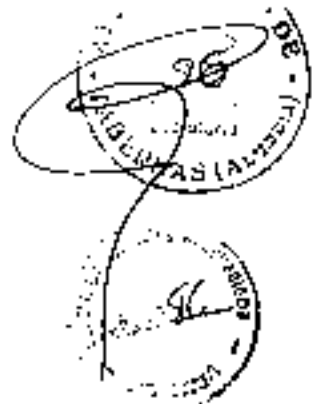
No se admitirá el azulejo en fachadas, salvo en zócalos de hasta 1 m de altura y elementos decorativos. La superficie total de azulejos no será superior al 10 % de la superficie total de la fachada.

El uso del ladrillo visto quedará limitado a su uso en combinación con el enlucado, siendo este predominante en la fachada, y el ladrillo utilizado preferentemente en los elementos simbólicos.

No dispondrá preferentemente cubierta plana, y solo se permitirá cubierta de tejas si esta se adecua al entorno.



NORMAS URBANISTICAS



APARTADO 3. ORDENANZA III. AMPLIACION DEL CASCO

Artículo 2.1.3.1. Ambito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en el plano de "Ordenanzas" a escala 1/2.000.

Artículo 2.1.3.2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el Título I Capítulo VII, "Normas Generales de Edificación y Urbanización"

Artículo 2.1.3.3. Usos y tipología

Se admitirán edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos.

Artículo 2.1.3.4. Tipología.

Se admitirá la edificación intensiva (entre medianerías) y la extensiva (vivienda unifamiliar aislada), no admitiéndose la coexistencia de ambas tipologías en una misma manzana, evitándose, en todo caso, la aparición de medianerías. En el caso de edificación aislada se exigirá un retanqueo a los límites de parcela de 3 m.

Artículo 2.1.3.5. Altura máxima

La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m, no admitiéndose por encima de esta más que la construcción de bastilletes de escalera.

Se admitirán 3 plantas o 10 m de altura en la antigua travesía de la carretera N-340, actualmente convertida en calle del pueblo desde la realización de la variante, en las calles de más de 9 m. y en las plazas.

La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas del edificio	Altura (m.)
1	4
2	7
3	10

NORMAS URBANISTICAS

Artículo 2.1.3.6. Ocupación

La ocupación será del 100 % de la superficie del solar para la planta baja y del 80 % para las restantes plantas.

Artículo 2.1.3.7. Parcela mínima

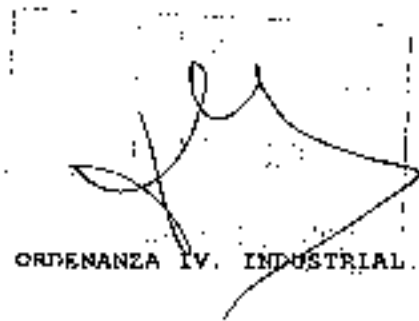
La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>.

Artículo 2.1.3.8. Cubiertas

Se permitirán tanto la cubierta plana como la cubierta inclinada de tejas. Esta última tendrá las siguientes limitaciones:

- 30 % de pendiente máxima.
- El vertido de las aguas será directo a la calle o sobre canalón a la calle.





## NORMAS URBANISTICAS



### APARTADO 4. ORDENANZA IV. INDUSTRIAL.

#### Artículo 2.1.4.1. Ambito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en el plano de "Ordenanzas" a escala 1/2.000, y también en los planos O.1.A, O.1.B, y O.1.C. de ordenación, a escala 1/10.000 (donde se marca el límite del suelo urbano).

#### Artículo 2.1.4.2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el Título I Capítulo VII, "Normas Generales de Edificación y Urbanización"

#### Artículo 2.1.4.3. Usos.

Se admitirán edificios destinados talleres e industrias compatibles con el uso residencial, y como uso secundario: viviendas, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos.

#### Artículo 2.1.4.4. Tipología.

Las edificaciones tendrán carácter aislado.  
Separación o linderos de 5 m.

#### Artículo 2.1.4.5. Altura máxima

La altura máxima permitida es de dos plantas o 10 m, no admitiéndose por encima de esta más que la construcción de castilletes de escalera.

#### Artículo 2.1.4.6. Ocupación

La ocupación será del 50 % de la superficie del solar.

#### Artículo 2.1.4.7. Parcela mínima

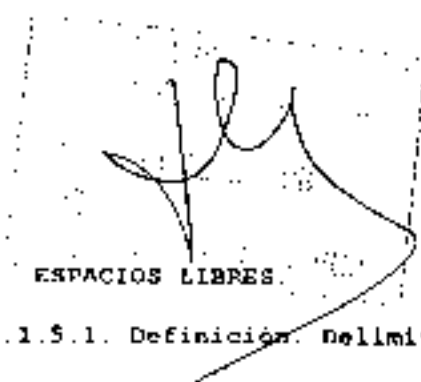
La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 2.1.4.8. Cubiertas

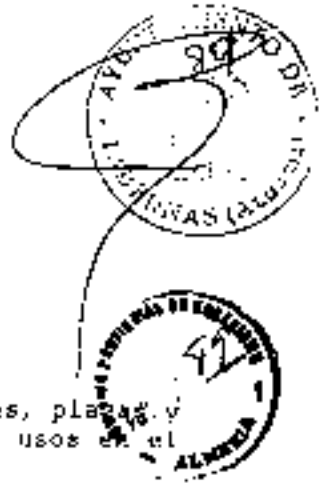
Se permitirán tanto la cubierta plana como la cubierta inclinada de tejas. Esta última tendrá las siguientes limitaciones:

30 % de pendiente máxima.

El vertido de las aguas será directo a la calle o sobre canalón (a la calle).



NORMAS URBANISTICAS



APARTADO 5. ESPACIOS LIBRES.

Artículo 2.1.5.1. Definición. Delimitación.

El Sistema de Espacios Libres está constituido por los parques, plazas y jardines. En los Planos se señalan los terrenos destinados a estos usos en el núcleo de Tabernas.

Artículo 2.1.5.2. Sistema General.

Por sus características y dimensiones se han señalado como sistema general las siguientes zonas:

- a) Parque del Castillo.
- b) Parque del Pueblo.

En su conjunto tienen una superficie superior al standard mínimo exigido por la Ley del Suelo.

Artículo 2.1.5.3. Usos.

1. Los espacios libres están destinados al esparcimiento público y a la mejora de las condiciones ambientales.

2. Se considera que forman parte de este sistema los jardines y zonas verdes de titularidad privada. El incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de dichas zonas podrá facultar a la Administración a su expropiación.

3. Usos compatibles: Además del uso como zona verde se adaptan los deportivos, culturales y de aparcamiento con las siguientes condiciones:

a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 10% de la extensión total del parque y su edificabilidad será menor de 0,000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

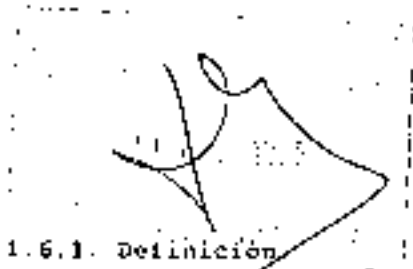
b) El aparcamiento podrá permitirse, siempre que se compatibilice con la existencia del arbolado y sea de carácter público.

c) En el Parque del Castillo, por contener restos arqueológicos de interés, no se admitirán usos compatibles, salvo que exista autorización expresa de la Consejería de Cultura para algún asentamiento puntual.

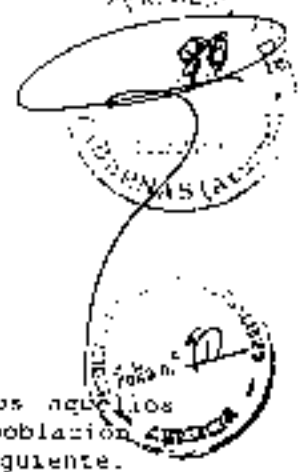
Artículo 2.1.5.4. Altura y características de las edificaciones.

Se permitirán edificaciones aisladas de carácter lúdico de una planta de altura (6 m.) y una edificabilidad max. de 0,000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

APARTADO 6. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.



**NORMAS URBANISTICAS**



**Artículo 2.1.6.1. Definición.**

1. Constituyen el sistema de equipamiento comunitario todos aquellos centros de titularidad pública o privada al servicio de la población destinados a alguno de los usos que se relacionan en el artículo siguiente.

2. Este sistema se completará con los espacios previstos en las Normas para este fin y con los que resulten así calificados en el desarrollo de los Planes Parciales.

**Artículo 2.1.6.2. Relación de usos.**

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

1. EDUCATIVO, que comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: B.U.P., E.G.B., Preescolar, Guarderías, Formación Profesional, E. Superior y centros de Educación Especial.
2. SOCIAL, que comprende los siguientes usos:
  - a) RELIGIOSO.
  - b) CULTURAL: bibliotecas, museos, cines, teatros, centros culturales, recreativos...
  - c) SOCIAL: centros y sedes sociales.
  - d) CRMSITERIOS.
3. ASISTENCIALES, que comprende los siguientes usos:
  - a) Residencias de ancianos.
  - b) Centros de asistencia a minusválidos físicos y psíquicos, marginados sociales, etc.
4. DEPORTIVO, que puede ser compatible con otros equipamientos, o exclusivo.
5. SANITARIO, que comprende:
  - a) Hospitalaria.
  - b) Centros de asistencia extrahospitalaria (consultorios, ambulatorios, centros de salud...).
  - c) ADMINISTRATIVO, que comprende centros y oficinas de las diversas administraciones.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS**

NORMAS URBANISTICAS

7 COMERCIAL, incluyendo mercados públicos y centros privados.

Artículo 2.1.6.3. Protección de los usos de equipamiento.

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

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

Artículo 2.1.6.4. Condiciones de la edificación.

1. Las edificaciones destinadas a equipamiento observarán las condiciones generales de la edificación y el aprovechamiento:

- Tendrán carácter cerrado o aislado
- Altura max. 10 m y 3 plantas de altura
- Ocupación: 100%

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

3. En los edificios de uso y titularidad pública se admitirá con carácter general una altura de tres plantas, sin dar lugar en ningún caso a la aparición de medianerías en la tercera planta.

4. En los edificios destinados a equipamiento escolar se estará a lo dispuesto en las normas que los regulen.

Artículo 2.1.6.5. Titularidad y Aprovechamiento de los terrenos destinados a equipamiento.

Los terrenos que las Normas Subsidiarias destinan a equipamiento se encontraban, en el momento de la Aprobación Inicial, en alguna de las siguientes situaciones:

1. Equipamientos de titularidad pública existentes.
2. Terrenos de propiedad pública no destinados a usos urbanos concretos en la actualidad a los que las Normas Subsidiarias asignan uso de equipamiento. Estos equipamientos serán de titularidad pública.

## NORMAS URRANISTICAS

3. Terrenos de titularidad privada que las Normas Subsidiarias destinan a equipamiento público.

4. Equipamientos de titularidad privada existentes que las Normas piden que puedan pasar a ser de titularidad pública. Los propietarios de estos terrenos podrán optar por alguna de las siguientes opciones:

a) Continuar asignando al terreno los usos existentes manteniendo su titularidad.

b) Ceder el equipamiento al Ayuntamiento.

5. Equipamientos de titularidad privada que no se prevé que pasen a ser de titularidad pública.

### APARTADO 7. EDIFICIOS A PROTEGER.

La normativa para estos edificios es la siguiente:

Se establecen tres grados de protección, denominados grado 0, 1 y 2. Estos tienen el siguiente significado:

- Grado 0: Cualquier actuación sobre estos edificios debe ser mediante Proyecto supervisado de la Delegación de Cultura y con informe favorable de dicho Organismo.
- Grado 1: Protección integral - Solo se permiten restauraciones o realizar con materiales tradicionales que no desvirtúen el edificio. Dentro del "Conjunto de Interés Arquitectónico" marcado en plano 0.4 cualquier actuación estará condicionada a la aprobación de la Consejería de Cultura. Si el edificio no está marcado en plano 0.4 con asterisco solo se enviará plano de la nueva fachada.
- Grado 2: Se respetará la fachada permitiendo restauraciones como en el caso anterior. Únicamente se permitirán modificaciones en la fachada manteniéndose el carácter de la misma si el Ayuntamiento lo estima conveniente.

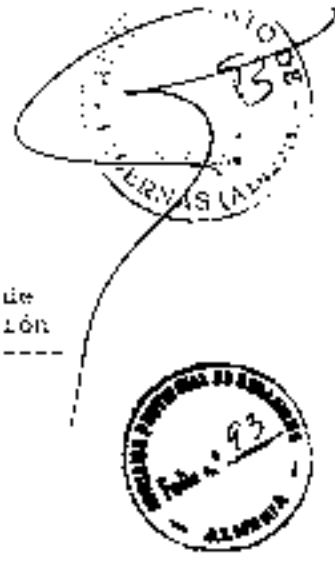
El interior puede ser remodelado siempre que ello no produzca modificaciones en la fachada y siempre que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

La autorización está condicionada a la presentación de su proyecto al Ayuntamiento para su tramitación correspondiente.

### NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS

Nº Orden	Edificio	Grado de Protección
1	CASTILLO DE TABERNAS	0
2	IGLESIA PARROQUIAL DE LA ENCARNACION	0
3	ERMITA DE LAS ANGIUSTIAS	0
4	ERMITA DE SAN SEBASTIAN	0
-	EDIFICIOS INCLUIDOS DENTRO DEL "C.I.A." Y MARCADOS CON ASTERISCO EN PLANO 0.4	1
-	EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO MARCADOS EN PLANO 0.4 (SITUADOS FUERA DEL C.I.A.)	2



El Castillo de Tabernas está declarado Monumento Histórico-Artístico en B.O.E. del 22-4-49, según disposición segunda de la Ley del Patrimonio.

La Iglesia Parroquial de la Encarnación tiene innado expediente de declaración de Monumento Histórico-Artístico en B.O.E. del 2-6-82.

El Ayuntamiento se cataloga como edificio singular, protegiéndose la fachada y la arcada (1ª cruzía), (se puede destrubar la arcada si se reconstituye con materiales nuevos con la misma forma)

CAPITULO II. DESARROLLO DEL SUELO URBANO PLANIFICABLE.

APARTADO 1 ZONAS CON EJECUCION DE SERVICIOS.

Artículo 2.2.1.1. Justificación de la delimitación

En el plano 0.2 "Huero Centra. Clasificación del suelo" se señalan varias zonas que se desarrollarán con ejecución de servicios simultanea a la edificación. Estas zonas se han delimitado teniendo en cuenta algunas de las características siguientes:

a) Son zonas en las que ya existe Proyecto de Urbanización, como en la antigua U.A.-2

b) Son zonas de escasa entidad que se apoyan en un viario general, del que se sirven, por lo que las obras de urbanización son poco importantes.

c) En todos los casos el viario queda perfectamente fijado en planos de las presentes N.U.S.S.

Artículo 2.2.1.2. Desarrollo.

Los terrenos comprendidos en las zonas indicadas se desarrollarán ejecutando las obras de urbanización simultaneamente a las de edificación, y respetando el viario fijado en las N.U.S.S. Para poder edificar estas zonas se

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

## NORMAS URBANISTICAS

incluira dentro del Proyecto de Edificación las partidas correspondientes a la Urbanización, para garantizar que las nuevas edificaciones dispongan de todos los servicios e infraestructuras.

### Artículo 2.2.1.3. Obligaciones de los propietarios.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos comprendidos en estas zonas del suelo urbano planificable a las que afecta este apartado, las siguientes:

- Ceder, libres de cargas, los terrenos destinados a calles, zonas verdes y equipamiento.
- Urbanizar las calles y zonas verdes.

### Artículo 2.2.1.4. Condiciones de edificabilidad. Ordenanzas.

Se aplicará la Ordenanza que se marque en cada unidad. Aplicando los parámetros de las ordenanzas se determinara la edificabilidad sobre las parcelas netas.

## APARTADO 2. UNIDADES DE ACTUACION.

### Artículo 2.2.2.1. Justificación de la delimitación.

Las unidades de ejecución que se señalan en el núcleo de Tabernas son zonas cuya delimitación se ha efectuado teniendo en cuenta los siguientes factores:

a) Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos comprendidos en zonas parcialmente consolidadas y con una dotación de servicios insuficiente.

b) Son zonas que necesitan un especial diseño y pertenecen a uno o pocos propietarios, o son zonas en las que éstos han manifestado su intención de actuar conjuntamente. Son, por tanto, de fácil gestión.

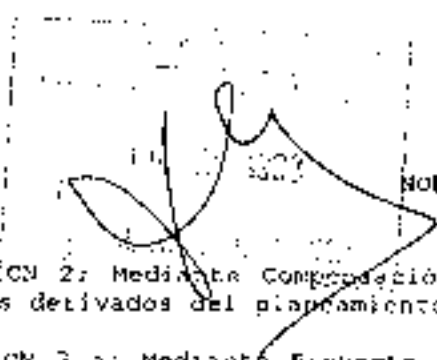
Las construcciones existentes podrán realizar ampliaciones, siempre y cuando se considere de interés social o utilidad pública.

### Artículo 2.2.2.2. Desarrollo

1. Los terrenos comprendidos en las zonas indicadas se desarrollarán de la siguiente manera:

UNIDAD DE ACTUACION: 1. Mediante Proyecto de Urbanización. No se precisa compensación entre propietarios por pertenecer la totalidad de los terrenos a un único propietario.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



**NORMAS URBANISTICAS**



- UNIDAD DE ACTUACION 2: Mediante Compensación entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, y Proyecto de Urbanización.
- UNIDAD DE ACTUACION 3 a: Mediante Proyecto de Urbanización. La Compensación entre propietarios ya está hecha.
- UNIDAD DE ACTUACION 3 b: Mediante Proyecto de Urbanización. La Compensación entre propietarios ya está hecha.
- UNIDAD DE ACTUACION 4: Mediante Compensación entre propietarios y Proyecto de Urbanización.
- UNIDAD DE ACTUACION 5: Mediante Proyecto de Urbanización. No se precisa compensación entre propietarios por pertenecer la totalidad de los terrenos a un único propietario.
- UNIDAD DE ACTUACION 6: Mediante Proyecto de Urbanización. No se precisa compensación entre propietarios por pertenecer la totalidad de los terrenos a un único propietario.
- UNIDAD DE ACTUACION 7: P.E.R.T. + Compensación entre propietarios y Proyecto de Urbanización.

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán, como mínimo, el mismo ámbito que los Planes especiales. No obstante, el Ayuntamiento podrá exigir que se redacten, o redactará de oficio un proyecto único que comprenda zonas completas con el objeto de asegurar la coherencia en las rasantes de las vías y en el dimensionado de los servicios. Obligatoriamente se redactará, al menos, un anteproyecto que contemple las rasantes de las vías, el dimensionamiento de las redes. El Ayuntamiento repercutirá el coste de estos documentos entre los propietarios beneficiarios de los mismos.

**Artículo 2.2.1 3 Obligaciones de los propietarios.**

- Son obligaciones de los propietarios de terrenos comprendidos en las zonas del suelo urbano planificable marcadas a:
- Ceder, libres de cargas, los terrenos destinados a calles, zonas verdes y equipamiento.
  - Urbanizar las calles y zonas verdes comprendidas en la Unidad de ejecución.

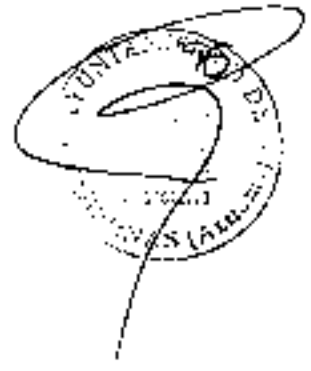
**Artículo 2.2.1 4. Condiciones de edificabilidad. Ordenanzas.**

Se aplicará la Ordenanza que se marque en cada unidad.





NORMAS URBANISTICAS

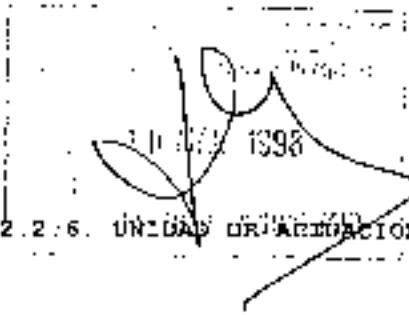


Artículo 2.2.2.5. UNIDAD DE ACTUACION 1.

U.A. N° 1 USO RESIDENCIAL SUPERFICIE 11.804 m2



- 1.- LOCALIZACION: Delimitado en plano 0.2.
- 2.- USOS PERMITIDOS: Residencial, Comercial compatible, Industrial compatible, Terciario.
- 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
  - \* Uso dominante... RESIDENCIAL
  - \* N° maximo de plantas... 5 pisos
  - \* Altura maxima total... 10 M
  - \* Ocupación... 100 % P. Baja  
80 % Resto
- 4.- DESARROLLO: Mediante Proyecto de Urbanización.
- 5.- ORDENANZA DE APLICACION: Ordenanza 111
- 6.- RESERVAS: se prevé una reserva de suelo para equipamiento de 1.564 m2 y una zona verde de 1.026 m2, áreas marcadas en plano 0.2. "Núcleo Central, Clasificación del Suelo"
- 7. OBSERVACIONES:



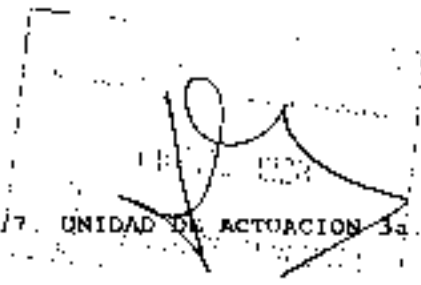
NORMAS URBANISTICAS



Artículo 2.2.2.6. UNIDAD URBANIZACIÓN 2.

U.A. Nº 2 USO RESIDENCIAL SUPERFICIE 11.200 m2

- 1.- LOCALIZACIÓN Delimitado en plano 0.2
- 2.- USOS PERMITIDOS Residencial, Comercial compatible, Industrial compatible, Terciario.
- 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
  - \* Uso dominante.....RESIDENCIAL
  - \* Nº maximo de plantas.....tres
  - \* Altura maxama total.....10 M
  - \* Ocupación..... 100 % P. Baja  
00 % Resto
- 4.- DESARROLLO: Mediante Compensación y Proyecto de Urbanización.
- 5.- ORDENANZA DE APLICACION: Ordenanza III
- 6.- RESERVAS: Se prevé una reserva de suelo para zona verde de 1.634 m2.
- 7.- OBSERVACIONES:



NORMAS URBANISTICAS

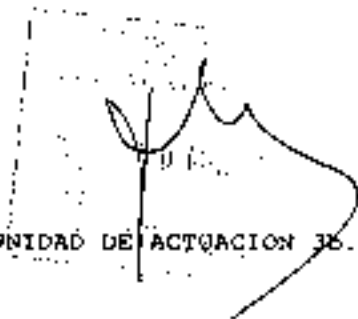


Artículo 2.2 2/7. UNIDAD DE ACTUACION 3a.

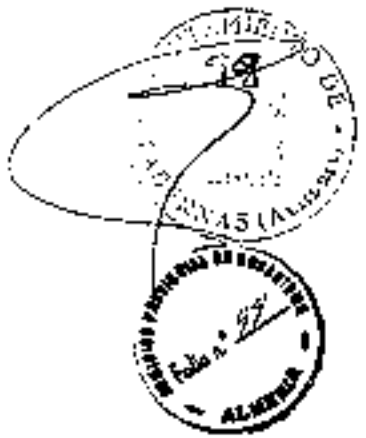
U.A. N° 3 a USO RESIDENCIAL SUPERFICIE 15.000 m2



1. LOCALIZACION Al Norte del núcleo, entre C.N. 340 y Camino de los Almanzarrillas Delimitado en plano 0 2
2. USOS PERMITIDOS Residencial. Comercial compatible. Industrial compatible. Terciaria.
- 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
  - \* Uso dominante..... RESIDENCIAL.
  - \* N° máxima de plantas..... tres
  - \* Altura máxima total..... 10 m.
  - \* Ocupación..... 100 % P. Baja  
80 % Resto
4. DESARROLLO: Mediante Proyecto de Urbanización.
5. ORDENANZA DE APLICACION: Ordenanza 111
- 6.- OBSERVACIONES: Se prevé una reserva de suelo para equipamiento y una banda peatonal con vegetación junto a la carretera.
- 7.- OBSERVACIONES:



NORMAS URBANISTICAS



Artículo 2.2.2.8. UNIDAD DE ACTUACION 36.

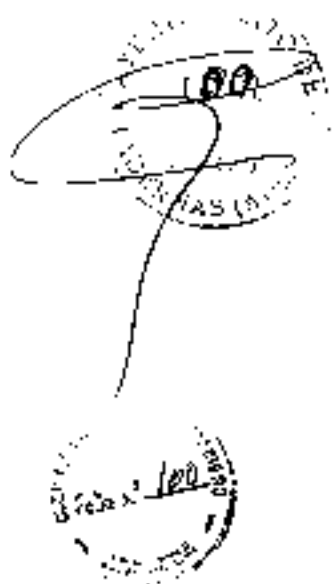
U.A. N.º 3 h USO RESIDENCIAL SUPERFICIE 12.000 m<sup>2</sup>

1. LOCALIZACION Al Norte del núcleo, entre C.N. 340 y Camino de las Almazarillas. Delimitado en plano 0.2
- 2.- USOS PERMITIDOS Residencial. Comercial compatible. Industrial compatible. Terciario.
- 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
  - \* Uso dominante..... RESIDENCIAL.
  - \*Nº maximo de plantas..... 1ces
  - \* Altura maxima total..... 10 m.
  - \* Ocupación..... 100 % P. Baja  
80 % Resto
- 4.- DESARROLLO: Mediante Proyecto de Urbanización.
- 5.- ORDENANZA DE APLICACION: Ordenanza III
- 6.- CESIONES: una banda peatonal con vegetación junto a la carretera.
- 7.- OBSERVACIONES:

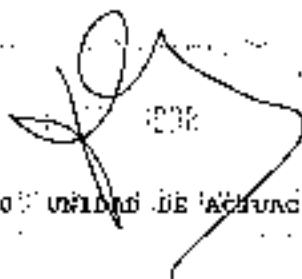
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 2.2.2.9. UNIDAD DE ACTUACION 4.

U.A. Hº 4 USO RESIDENCIAL SUPERFICIE 12.000 m2



- 1.- LOCALIZACION Delimitado en plano D.2
- 2.- USOS PERMITIDOS Residencial. Comercial compatible.  
Industrial compatible. Terciario.
- 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
  - \* Uso dominante.....RESIDENCIAL.
  - \*Nº maxima de plantas..... tres
  - \* Altura maxima total.....10 m
  - \* Ocupación..... 100 % Baja  
80 % Resto
- 4.- DESARROLLO: Mediante Compensación y Proyecto de Urbanización.
- 5.- ORDENANZA DE APLICACION: Ordenanza III
- 6.- CESIONES: Se prevé una reserva para zona verde de 1.540 m2.
- 7.- OBSERVACIONES:



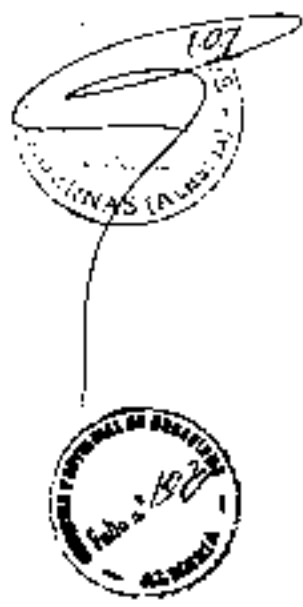
NORMAS URBANISTICAS



Artículo 2.2 2.100 UNIDAD DE ACTUACION 5.

U.A. Nº 5 USO RESIDENCIAL SUPERFICIE 10.000 m2

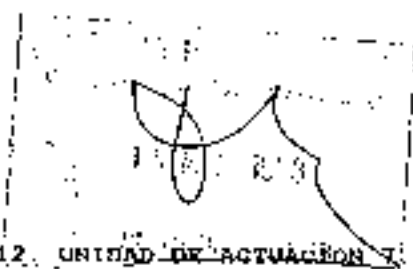
- 1.- LOCALIZACION Delimitado en plano C.2.
- 2.- USOS PERMITIDOS Residencial. Comercial compatible. Industrial compatible. Terciario.
- 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
  - \* Uso dominante.....RESIDENCIAL
  - \* Nº maximo de plantas.....tres
  - \* Altura maxima Total.....10 M
  - \* Ocupación..... 100 % P. Baja  
80 % Resto
- 4.- DESARROLLO: Mediante Proyecto de Urbanización.
- 5.- ORDENANZA DE APLICACION: Ordenanza 171
- 6.- RESERVAS: Se prevé una reserva de suelo para equipamiento de 670 m2  
situada en plano C.2. Nucleo Central. Clasificación del Suelo"
- 7.- OBSERVACIONES:



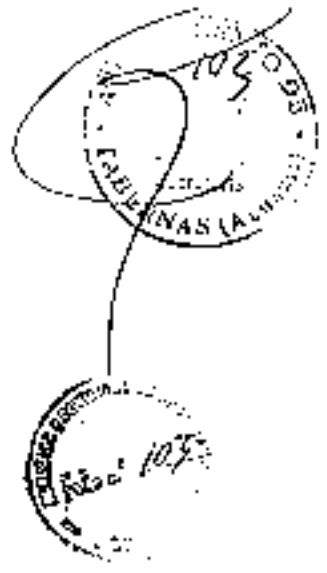
Artículo 2.2.2.11. UNIDAD DE ACTUACION 6.

U.A. N° 6 USO RESIDENCIAL SUPERFICIE 8.000 m2

- 1.- LOCALIZACION Delimitado en plano 0.2.
- 2. USOS PERMITIDOS Residencial, Comercial compatible, Industrial compatible, Terciarario.
- 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
  - \* Uso dominante.....RESIDENCIAL
  - \* N° maximo de plantas.....Tres
  - \* Altura maxima total.....10 M
  - \* Ocupación..... 100 % P. Baja  
80 % Resto
- 4.- DESARROLLO: Mediante Proyecto de Urbanización.
- 5.- ORDENANZA DE APLICACION: Ordenanza III
- 6. CESIONES: No se prevén cesiones.
- 7.- OBSERVACIONES:



**NORMAS URBANISTICAS**



**Artículo 2.2.2.12. UNIDAD DE ACTUACION 7.**

U.A. Nº 7 USO RESIDENCIAL SUPERFICIE 10.400 m2

- 1.- LOCALIZACION Delimitado en plano 0.2.
- 2.- USOS PERMITIDOS Residencial. Comercial compatible.  
Industrial compatible. Terciario.
3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
  - + Uso dominante..... RESIDENCIAL,
  - + Nº maximo de plantas..... 3
  - + Altura maxima total..... 10 M
  - + Ocupación..... 100 % P. Baja  
80 % Resto
- 4.- DESARROLLO: Mediante P.R.R.T + Proyecto de Urbanización + compensacion
- 5.- ORDENANZA DE APLICACION: Ordenanza 111
6. CESIONES: Franja de zona verde junto a la carretera y un solar para equipamiento municipal de 2.000 m2
7. OBSERVACIONES:

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS**



NORMAS URBANISTICAS



TITULO III.

REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

1980

NORMAS URBANÍSTICAS



TITULO III. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE.

APARTADO 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.1.1.1. Concepto de suelo urbanizable.

El suelo urbanizable o apto para urbanizar es el integrado por las áreas aptas para ser urbanizadas en función de los condicionantes climatológicos, geomorfológicos, hidrológicos, infraestructurales, etc. cuya urbanización se prevé en el tiempo de vigencia de estas Normas en base a los condicionantes del desarrollo urbano.

Artículo 3.1.1.2. Delimitación.

En los planos se delimitan las dos Áreas de reparto que integran este tipo de suelo (marcados en los planos O.1).

Las problemáticas de las distintas zonas y sectores están claramente diferenciadas y su normativa se desarrolla en el apartado 2 de este Título.

Artículo 3.1.1.3. Normas de utilización del suelo.

Mientras no sea aprobado el planeamiento parcial correspondiente el suelo urbanizable no podrá destinarse a otros usos que los previstos para el suelo no urbanizable.

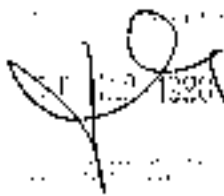
Artículo 3.1.1.4. Cesiones obligatorias.

Se respetarán las cesiones y dotaciones mínimas que señala el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

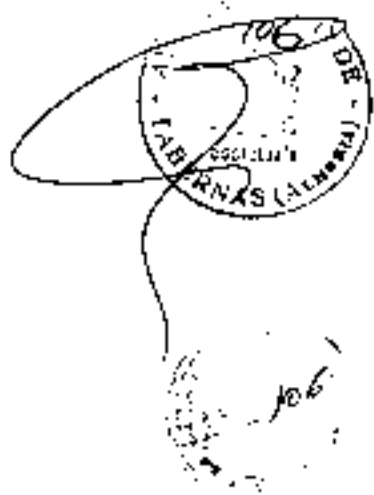
La cesión de terrenos para equipamiento no será en ningún caso inferior a 12 m<sup>2</sup>/vivienda en los Planos Parciales Residenciales.

Artículo 3.1.1.5. Colaboración municipal.

El Ayuntamiento podrá colaborar en la redacción del planeamiento y en el proyecto y ejecución de las obras de urbanización correspondiéndole en este caso, un aprovechamiento proporcional a la inversión realizada. El aprovechamiento correspondiente a la actuación municipal se obtendrá evaluando el coste de las obras y proyectos aportados con respecto al valor de los terrenos antes de ser urbanizados.



NORMAS URBANISTICAS



APARTADO 2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA AREA.

Artículo 3.1.2.1. SECTOR 1

SECTOR Nº 1 - USO INDUSTRIAL SUPERFICIE 150.000 M2

- 1.- LOCALIZACION: LOS RETALES.
- 2.- USOS PERMITIDOS: industrias categorías 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª, comercial, terciario y vivienda
- 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:
  - \* Uso dominante..... INDUSTRIAL
  - \* Aprovechamiento Tipo. (por m2 suelo). 0.4 M2/M2
  - \* Aprovechamiento Urb. (por m2 suelo). 0.4 M2/M2

4.- SESIONES MINIMAS OBLIGATORIAS:

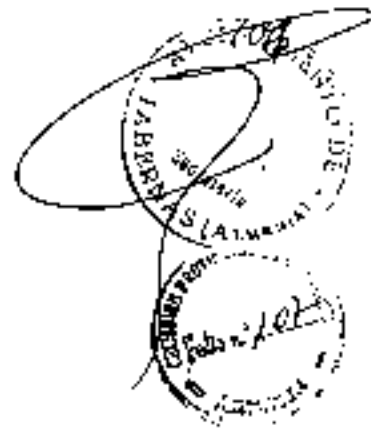
Se prevén los módulos mínimos de reserva indicados en el Reglamento de Planeamiento.

5. OBSERVACIONES

El sector se desarrollará mediante Planes Parciales de un mínimo de 5 Has.

Se garantizará la disponibilidad y abastecimiento de agua

Se procurará concentrar la edificación en las proximidades de la CD 340 y las Zonas Verdes de desarrollo de los Planes se dejará en bandas de vegetación natural.



Artículo 3.1.2.2. SECTOR 2.00

SECTOR Nº 2 ..... USO MIXTO ..... SUPERFICIE 800.269 M2

- 1.- LOCALIZACIÓN: LOS RETAMARES.
- 2.- USOS PERMITIDOS: RESIDENCIAL  
INDUSTRIAL. CATEGORÍAS 2ª, 3ª Y 4ª
- 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:
  - \* Uso dominante..... RESIDENCIAL
  - \* Aprovechamiento Tipo. (por m2 suelo). 0.4 M2/M2
  - \* Aprovechamiento Urb. (por m2 suelo). 0.4 M2/M2

4 - CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS:

Se preverán los módulos mínimos de reserva indicados en el Reglamento de Planeamiento.

5. OBSERVACIONES

Previamente a la tramitación de cualquier Plan Parcial en este ámbito se habrá de aprobar un Plan Especial que establezca las reglas de la compatibilidad entre los distintos usos.

El Plan Especial contendrá un estudio de impacto ambiental que informara favorablemente la Consejería de Medio Ambiente. (Los límites del estudio de impacto se detallan en la declaración de Impacto de la Consejería)

Se fijará un uso principal residencial, estableciéndose además que se pueden realizar polígonos independientes de uso industrial que podrán alcanzar hasta un 30 % de la superficie total.

El sector se desarrollará mediante Planes Parciales de superficie mayor o igual a 10 Ha.

Se garantizará la disponibilidad y abastecimiento de agua.

Se procurará concentrar la edificación en las proximidades de la CN-340 y las Zonas Verdes de desarrollo de los Planes se dejará en bandas de vegetación natural.

NORMAS URBANISTICAS



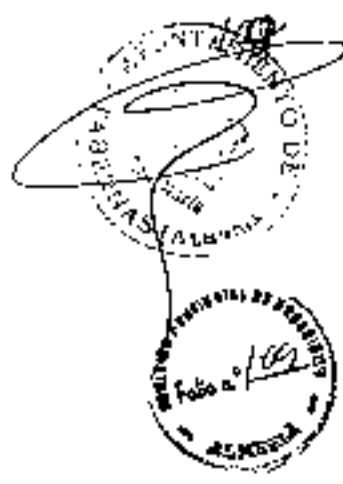
TITULO IV.

REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

1998

NORMAS URBANISTICAS



TITULO IV. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

APARTADO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1.1. Definición.

El suelo no urbanizable es el que debe ser sustituido al proceso urbanizador por no ser necesario para la realización del programa urbano previsto o por razones de defensa de sus valores de orden agrícola, natural o paisajístico.

Artículo 4.1.1.2. Arbitrio de aplicación.

Las normas establecidas en este Título, serán de aplicación en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable en tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

El ámbito del suelo no urbanizable queda delimitado en el plano a escala 1:10.000 y su deslinde con el suelo urbano y urbanizable queda expresado a menor escala en los planos a escala 1:2.000 y 1:1000.

Artículo 4.1.1.3. Clasificación.

A los efectos de lo establecido en este Título, se distinguen las siguientes zonas en el suelo no urbanizable:

A) SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Comprende las zonas de suelo no urbanizable que no son de una especial protección, ni núcleo o enclave existente marcados en planos.

B) ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION.

Se distinguen varios tipos de protección:

- 1.- De interés ecológico, forestal, paisajístico o agrícola.

Se distinguen dos zonas fundamentales: Sierra Alamiña y El Desierto de Tabernas, ambas por su interés ecológico y paisajístico.

- 2.- Yacimientos arqueológicos

Se protegen los yacimientos arqueológicos marcados en planos a escala 1/10.000.

- 3.- Infraestructuras.

- 4.- Cauces.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 4.1.1.4. Condiciones en las que existe peligro de formación de núcleo de población.

A efectos de lo establecido en este artículo, se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población cuando se actúa sobre el territorio cambiando el usoístico por otro de características urbanas sin previo planeamiento urbanístico.

En concreto, éstas pueden darse por alguna de las siguientes causas:

a) Parcelación de terrenos en lotes con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 en seco.

b) Parcelación sistemática de los terrenos con fines ajenos a la agricultura, aún cuando la superficie de las parcelas sea superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

c) Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.

d) Construcción o existencia de redes de servicios ajenos al uso agrícola.

e) Alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos.

f) Construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.

g) Concentración de un área determinada de edificaciones destinadas a viviendas, aún sin responder a un trazado concreto, sin producir parcelaciones de fincas y sin disponer de redes de servicios.

Artículo 4.1.1.5. Determinaciones Medio-ambientales.

En todo el suelo no urbanizable es obligatorio someter a procedimiento de autorización, por parte de la Consejería de Medio Ambiente, aquellas actuaciones que afecten a los terrenos forestales incluidos de uso, aprovechamiento, etc... estén o no protegidos, con arreglo a la legislación ambiental vigente (Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y Ley 2/1989 por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección).

APARTADO 2. NORMAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

Artículo 4.1.2.1 Normas Generales de Edificación.

i. Edificaciones permitidas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



NORMAS URBANISTICAS



Solo se admitirá la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan en el artículo 86 en su relación con el artículo 85 de la Ley del Suelo (19/75):

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural. Se consideran incluidos en este apartado El Centro de Estudios de la Energía y el repetidor de T.V. También se consideran incluidas Las instalaciones de poblados cinematográficos destinadas a un aprovechamiento cinematográfico o turístico, y las instalaciones de apoyo a estos (restaurantes, hoteles, estudios cinematográficos, oficinas de información y tiendas de souvenir, etc...)

En la zona marcada en planos E: 1/10.000 como reserva zoológica se permitirán todas las edificaciones principales y secundarias que posibilitem el uso de una reserva zoológica y las actividades complementarias.

d) Edificios destinados a vivienda familiar en lugares en los que no existe posibilidad de formación de núcleos de población.

2. Características constructivas. Tipología.

- Solo se admitirán edificaciones aisladas.

Se utilizarán soluciones constructivas en cuanto a materiales, proporciones y expresión formal en armonía con la arquitectura tradicional, justificando la integración de las nuevas construcciones en su entorno.

3. Altura máxima.

2 plantas ó 7 metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura de 7 metros, siempre que se justifique la adaptación de la instalación que se pretende, al lugar de implantación.

4. Protección de caminos agrícolas

- No podrán llevarse a cabo construcciones de ningún tipo a una distancia inferior a 3 metros del eje de los caminos agrícolas existentes. Esta norma es aplicable a las vallas de obra

5. Retranqueos a linderos particulares.

- 10 metros, excepto en caso de autorización del colindante.



NORMAS URBANISTICAS

-A los efectos del cómputo de aprovechamiento señalado en este apartado se computarán en todo caso, las edificaciones existentes en la finca.

-250 m<sup>2</sup>/Ha

Artículo 4.1.2.2. Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

1. Usos permitidos.

Unicamente se admitirá la tramitación de acuerdo con lo establecido en este artículo de construcciones destinadas al mejor uso agrícola, ganadero o minero de los terrenos afectados. Las instalaciones en fincas destinadas al uso primordial de segunda residencia, recreo o esparcimiento, se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1.2.5.

2. Tramitación.

Para la obtención de la licencia municipal, el Ayuntamiento podrá exigir un informe del Ministerio de Agricultura en el que se acredite que las edificaciones se ajustan a los planes o normas del mencionado Ministerio. En el caso de instalaciones extractivas, se presentará certificado del organismo correspondiente.

3. Condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima: no exigible para instalaciones ganaderas o mancebas) 1 Ha.

4. Edificabilidad: 50 m<sup>2</sup>/Ha para almacén de aperos. No se limita para otros usos agropecuarios.

Artículo 4.1.2.3. Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas.

1. Usos permitidos.

Se entenderán comprendidas en este apartado las instalaciones necesarias para el suministro de energía para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc., instalaciones acústicas, las instalaciones de apoyo y servicio a la circulación tales como gasolineras o instalaciones sanitarias de urgencia.

2. Tramitación

La concesión de la licencia corresponde al Ayuntamiento, previa autorización e informe del organismo encargado de la ejecución y mantenimiento de la obra pública afectada en el que señalará el carácter temporal o permanente de la instalación.

## NORMAS URBANISTICAS

Artículo 4.1.2.4. Régimen específico de las instalaciones de interés social o utilidad pública.

### 1. Usos.

En ningún caso podrá admitirse la tramitación por este artículo de instalaciones industriales o comerciales, con excepción de las que se relacionan a continuación:

- Instalaciones comprendidas en la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural ( 7/94 y los reglamentos que la desarrollen).

- Instalaciones destinadas al almacenaje y comercialización de los productos agrícolas.

- Otras instalaciones industriales o comerciales que pretendan ubicarse en los lugares destinados por estas Normas Subsidiarias a uso industrial.

### 2. Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo (19/75). Deberá justificarse la necesidad de implantación de la instalación en suelo no urbanizable.

### 3. Condiciones de aprovechamiento.

Se establecen prescripciones específicas en los siguientes casos:

#### 3.1. Restaurantes y hoteles.

El Ayuntamiento, únicamente podrá admitir estas instalaciones cuando se justifique su necesidad o conveniencia, previo informe del organismo del que dependa la carretera afectada, que señalará, en su caso, las características de la conexión con la vía.

#### 3.2. Instalaciones destinadas al almacenaje y comercialización de los productos agrícolas.

Los agricultores, individual o colectivamente, podrán promover la construcción de edificios destinados al almacenaje o comercialización de sus productos en suelo no urbanizable, aún cuando la edificación se pretenda realizar fuera de la explotación agrícola, con las siguientes condiciones:

- Edificabilidad: 50 m<sup>2</sup>. contruidos por cada Ha. de terreno de regadío afectada. A tal efecto el interesado presentará documentación acreditativa de la propiedad de los terrenos afectados.

- Máxima superficie edificada: 10.000 m<sup>2</sup>.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS



3.3. Instalaciones de utilidad pública promovidas por la Administración o Instituciones.

En casos excepcionales el Ayuntamiento podrá admitir edificaciones de hasta 3 alturas siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación al lugar de la implantación.

En El Centro de Estudios de La Energía no se establecerá limitación de alturas.

3.4. Poblados Cinematográficos.

Los edificios e instalaciones comprendidos en este apartado se tramitarán según lo establecido en el art. 44.2 en su relación con el art. 45, del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

ALTURA MÁXIMA: Dos plantas o 7 m. En casos excepcionales se autorizará una altura superior siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación al lugar de la implantación.

TIPOLOGIA: Será la propia de las instalaciones que se permiten, debiendo la instalación responder en materia de volumetría y composición a las características paisajísticas del lugar de la implantación.

UTILIZACIÓN DE LOS POBLADOS CINEMATOGRAFICOS Y DE LA RESERVA ZOOLOGICA: Una vez que se termine la utilización de los decorados con fines cinematográficos, estos serán desmontados o explotados con fines turísticos. La entidad encargada de la explotación será responsable del mantenimiento de las condiciones de ornato, y de la limpieza de las instalaciones. El Ayuntamiento podrá exigir un aval bancario como garantía del cumplimiento de la obligación de desmontar o mantener las instalaciones. Se permitirá una reserva zoológica en la zona marcada en planos así mismo la entidad encargada de la explotación de dicha reserva será responsable del mantenimiento de las condiciones de ornato, y de la limpieza de las instalaciones. El Ayuntamiento podrá exigir un aval bancario como garantía del cumplimiento de la obligación de desmontar o mantener las instalaciones.

Se permitirán zonas de estudios y setes ligados a la actividad cinematográfica.

Artículo 4 1.2.5. Régimen específico de las viviendas familiares.

1. Edificaciones destinadas a vivienda que se permiten.

Solo se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares en lugares en los que no exista peligro de formación de núcleo de población, en base a lo establecido en el artículo 4 1 1.4.

2. Limitación.

Se realizará según lo establecido en el artículo 16.3 (puntos 1 y 2) de la Ley 8/90.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS

3. Condiciones de diseño.

Las siguientes observaciones se basan en el estudio de la arquitectura tradicional.

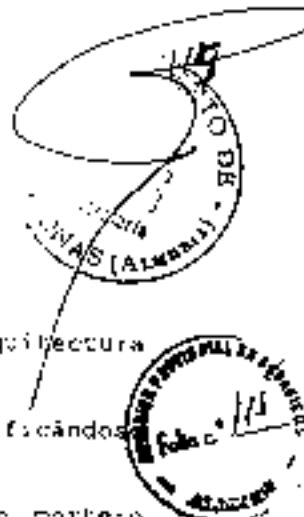
3.1. Se procurará un diseño volumétrico claro y homogéneo justificándose comparativamente con las muestras de la zona.

3.2. Los muros exteriores se terminarán con revocos de mortero pintados en colores claros.

4. Condiciones de aprovechamiento.

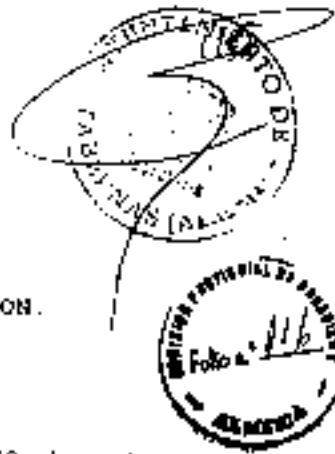
Edificabilidad. . . . .	150	m <sup>2</sup> /Ha.
- Máxima superficie edificada	350	m <sup>2</sup> .
- Parcela Mínima . . . . .	25.000 m <sup>2</sup>	en Secano
	10.000 m <sup>2</sup>	en Regadío.

En caso de viviendas para agricultores no se computarán las instalaciones anejas a la vivienda destinadas a la explotación agrícola.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS



APARTADO 3. NORMAS APLICABLES A LAS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION.

Artículo 4.1.3.1. Ambito de aplicacion.

Las zonas vienen delimitadas en los planos de esc. 1/10.000 de estas normas.

Se concretan en :

- PARAJE NATURAL DE SIERRA ALHAMIYA ( con los limites establecidos en la Ley 2/89 de 18 de julio)
- PARAJE NATURAL DEL DESIERTO DE TABERNAS ( con los limites establecidos en la Ley 2/89 de 18 de julio)
- PARAJE SIERRA ALHAMIYA-DESIERTO DE TABERNAS ( con los limites determinados en la D.F.A. y el art. 1.2.4.7 de estas Normas)

SIERRA ALHAMIYA:

Se trata de un matorral muy seco cubierto de un tapiz vegetal ralo y austero característico de esta región litoral del Suroeste árido.

Es de gran valor ecológico debido a las masas de enebro relicto y a las asociaciones climáticas del SE árido. Posee efectos equilibradores del medio en este contexto árido y muy erosivo. Además, están presentes especies faunísticas de gran interés (rapaces). Existen así mismo, yacimientos arqueológicos, y su situación geográfica le confiere una gran potencialidad recreativa.

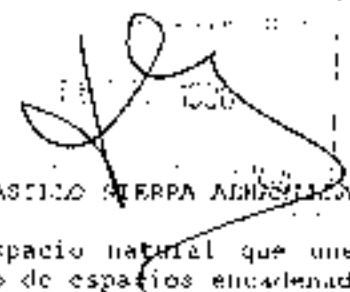
DESIERTO DE TABERNAS:

Conjunto de interfluvios irregulares intensamente erosionados y recorridos por auténticos "wadis" (ríos torrenciales de los desiertos) que solo llevan agua, barro y piedras durante las avenidas. La fauna es rica, donde destacan los reptiles y las aves.

La protección de este espacio se justifica por tres principales razones: su interés ecológico (zona desértica); botánico y faunístico (raraza, especies endoespecíficas únicas en Europa); y científico-didáctico (merfenogénesis natural y autógena, degradación de la explotación biológica).

En cualquier caso, el paisaje del Desierto es grandioso por la amplitud de panorámicas de bad-lands entre los altos relieves de Pilabres, Alhamiya, Gador y Sierra Nevada.

NORMAS URBANISTICAS

 CASTILLO SIERRA ADMONICION TABERNAS

Espacio natural que une los dos anteriores, y que forma parte de un conjunto de espacios encadenados a nivel regional.

Con características naturales relevantes cuyo denominador son los dos anteriores.



Artículo 4 1 3 2. Tipo de protección aplicable ( Ley 2/89)

Se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1989 de Espacios Naturales Protegidos y la Ley 4/1985 de 27 de Marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de Flora y Fauna Silvestres.

REGIMEN DE PROTECCION:

Queda prohibida la introduccion, adaptacion y multiplicacion de especies no autóctonas de fauna y flora.

Puede continuar ejerciéndose, en los terminos que reglamentariamente se establezcan, la actividad tradicional que se realiza en los parajes, siempre que no pongan en peligro los valores objeto de protección. Y toda otra actuación en el interior de los Parajes Naturales deberá ser autorizada por la Consejería de Medio Ambiente, quien, previa presentación por su promotor del oportuno estudio de impacto ambiental, la otorgará cuando aquella no ponga en peligro los valores protegidos.

Queda prohibida la actividad cinegética, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar la caza en dichos territorios cuando esta tenga por finalidad la conservación y, en su caso, regeneración de sus equilibrios biológicos.

- REGIMEN DE AUTORIZACIONES:

Las autorizaciones a otorgar por la Consejería de Medio ambiente, que se requieran en virtud de la Ley 2/89, cuando tuvieran por objeto actividades sujetas a autorización o licencia en materia urbanística, se instará en el mismo acto de solicitud de estas, a cuyo efecto el interesado presentará por duplicado la documentación precisa ante el Ayuntamiento.

En el plazo de 10 días el Ayuntamiento remitirá la documentación con su informe favorable a la Consejería de Medio Ambiente. Esta avacuará informe, que vinculará si fuere denegatorio, y remitirá el expediente en el plazo de dos meses a la Administración Urbanística competente.

Los planes establecidos para la concesión de las autorizaciones o licencias en materia urbanística, quedarán en suspenso, en tanto se lleve a

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS

cabo la tramitación dispuesta en el apartado anterior o se produce el silencio administrativo previsto en el párrafo siguiente.

Transcurridos dos meses a partir de la fecha en que la solicitud hubiere tenido entrada en la Consejería de Medio Ambiente sin que se notifique informe alguno a la administración urbanística competente, esta podrá otorgar la preceptiva licencia o autorización en su caso, siempre que la actividad autorizada por silencio administrativo se ajuste al resto del ordenamiento jurídico.

En los demás casos, la solicitud de autorización se presentará directamente ante la Consejería de Medio Ambiente, conforme al mismo régimen.

Las autorizaciones y licencias expresarán siempre el cumplimiento de los trámites establecidos en los puntos anteriores, y no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades contrarias a las normas reguladoras de los Espacios Naturales Protegidos.

LIMITACION DE DERECHOS Y REGIMEN SANCIONADOR:

Se estará a lo dispuesto en la Ley 2/89 de 18 de Julio

La Junta de Andalucía, a través de la Agencia del Medio Ambiente, podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en todas las transmisiones onerosas de bienes y derechos inter vivos de los terrenos situados en el interior de los espacios declarados protegidos, en los términos previstos por la Ley 4/1989, de 27 de Marzo (Rep. Leg.660) de Conservación de los Espacios Naturales Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestres. (art. 24 Ley 2/89)

Se consideran infracciones administrativas en los espacios naturales protegidos: (art. 26 Ley 2/89)

a.- Los actos que impliquen deterioro o menoscabo de la calidad del suelo, favorezcan o produzcan su erosión

b.- Las actividades que atenten contra la conservación de los hábitats naturales o alteren el normal desenvolvimiento de la fauna en el interior de los espacios. Asimismo constituirá infracción administrativa el maltrato, destrucción o recolección de especies de la flora silvestre, minerales y fósiles, sin autorización, en este último caso, de la Agencia del Medio Ambiente.

c.- Los actos de menoscabo, deterioro o desfiguración de las peculiaridades de la naturaleza declaradas Monumento Natural.

d.- La instalación en suelo no urbanizable de elementos artificiales de carácter permanente o temporal, excepto los contemplados en el Plan de Uso Público y los autorizados por la Agencia del Medio Ambiente.

e.- La introducción de especies no autóctonas de la fauna o flora silvestre, sin expresa autorización de la Agencia del Medio Ambiente.

f.- El vertido o abandono de cualesquiera objetos o residuos sólidos fuera de los lugares destinados a tal objeto.

g.- Encender fuego en sitio no autorizado.

h.- Acampar fuera de los lugares señalados al efecto

i.- Acceder a zonas de reserva o Reservas Naturales debidamente señaladas, sin expresa autorización de la Agencia del Medio Ambiente.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

## NORMAS URBANISTICAS

La ejecución, sin la debida autorización administrativa de obras, trabajos, siembras o plantaciones en los espacios que contienen limitaciones en su uso.

k - Emisión de gases, partículas o radiaciones que puedan afectar gravemente al ambiente atmosférico.

l.- Circulación con medios motorizados fuera de carreteras y pistas sin permiso expedido por la Agencia de Medio Ambiente.

ll.- La ubicación de instalaciones que tengan relación con el transformación o almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas.

m.- El tránsito y depósito de sustancias y materiales radiactivos.

### Artículo 4.1.3.3. Otras protecciones.

**SIERRA ALHAMILLA:** Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación, particularmente las relativas a Complejos Serranos de Interés Ambiental (Norma 39).

**DESIERTO DE TABERNAS:** Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Parajes Sobresalientes. Norma 38).

En ambos casos se impondrá el criterio de subsidiariedad de la normativa municipal respecto de la del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería y de este a la Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y a la Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de Flora y Fauna Silvestres.

**DESIERTO DE CABRIJAS:** En aplicación de la Norma 38 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería, en este espacio SE PROHIBE:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- c) Las construcciones e instalaciones agrarias ajenas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
- d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos mineros.
- e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- f) Cualquier tipo de vertedero de residuos de cualquier naturaleza.
- g) Las actividades turístico-recreativas excepto las que mas adelante se señalan.
- h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.

### NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS





NORMAS URBANISTICAS



i) Las construcciones y edificios públicos singulares.

j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización viaria de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.

k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar la degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.

l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

Se consideran USOS COMPATIBLES, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo con lo dispuesto en la Norma 27 del Plan Especial.

b) Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos

c) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.

d) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.

e) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de los recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando concurren algunas de las circunstancias establecidas en la letra h) de la Norma 39.3

SIERRA ALFAMILLA.- En aplicación de la Norma 39 relativa a Complejos Serranos de Interés Ambiental del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería, en este espacio SE VECHIBE:

a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacen de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

b) Los parques de atracciones.

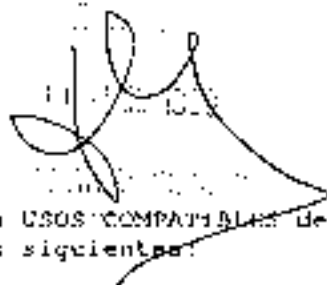
c) Aeropuertos y Helipuertos.

d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, u las de guardería.

e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicio de que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a) del art. 3 de dicha Norma del Plan Especial.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



## NORMAS URBANISTICAS



Se consideran USOS COMPATIBLES de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) la tala de arboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente, la eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requerirá en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, abertamientos y rellenos, establecimiento de ganado según características del Anejo I y piscifactorias será requisito indispensable la aprobación de proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previa proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma 26.

f) Los componentes de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población mas próxima.

- No afectar a una superficie superior al 5 % del espacio protegido.

- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.

- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, el entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en el medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

## NORMAS URBANISTICAS

-El promotor no demostrara inequivocamente la condición imprescindible de vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de explotación.

Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

### Artículo 4.1.3.4. Normas Generales de la Edificación.

#### 1. Edificaciones permitidas.

Solo se admitirá la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan en el artículo 86 en su relación con el artículo 85 de la Ley del Suelo (19/75):

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural.
- d) Edificios destinados a vivienda familiar en lugares en los que no existe posibilidad de formación de núcleos de población.

#### 2. Características constructivas. Tipología.

Solo se admitirán edificaciones aisladas.

- Se utilizarán soluciones constructivas en cuanto a materiales, proporciones y expresión (forma) en armonía con la arquitectura tradicional, justificando la integración de las nuevas construcciones en su entorno.

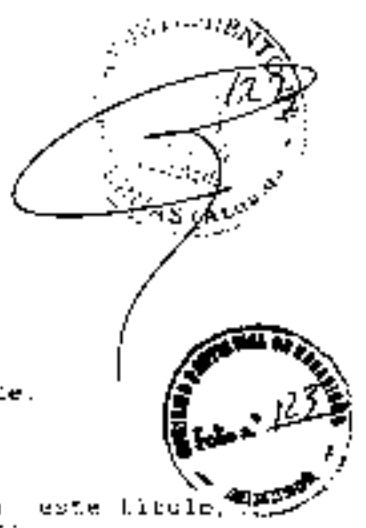
#### 3. Altura máxima.

- 2 plantas ó 7 metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura de 7 metros, siempre que se justifique la adaptación de la instalación que se pretende al lugar de implantación.

#### 4. Protección de caminos agrícolas.

No podrán llevarse a cabo construcciones de ningún tipo a una distancia inferior a 8 metros del eje de los caminos agrícolas existentes. Esta norma es aplicable a las vallas de obra.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



5. Retranqueos a linderos particulares.

- 10 metros, excepto en caso de autorización del colindante.

6. Edificabilidad.

-A los efectos del cómputo de aprovechamiento señalado en este título, se computarán en todo caso, las edificaciones existentes en la finca.

Artículo 4.1.3.5. Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

1. Usos permitidos.

Unicamente se admitirá la tramitación, de acuerdo con lo establecido en este artículo de construcciones destinadas al mejor uso agrícola de los terrenos afectados. Se tolerarán pequeñas instalaciones ganaderas, complementarias de las explotaciones agrícolas. No podrán incluirse en este apartado las instalaciones en fincas destinadas al uso primordial de segunda residencia, de cestería o espartimentero.

2. Tramitación.

Para la obtención de la licencia municipal, el Ayuntamiento podrá exigir un informe del Ministerio de Agricultura en el que se acredite que las edificaciones se ajustan a los Planes o Normas del mencionado Ministerio.

3. Condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima ..... 1 Ha.
- Edificabilidad..... 100 m<sup>2</sup>/Ha.
- Máxima superficie edificada 500 m<sup>2</sup>.

Artículo 4.1.3.6. Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas.

1. Usos permitidos.

Solo se admitirá la construcción de acuerdo con lo establecido en este artículo, de aquellas instalaciones que resulten imprescindibles para el normal servicio de las obras públicas y que hayan de emplazarse necesariamente en la Z.E.F.

2. Tramitación.

Se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1.2.3.



NORMAS URBANISTICAS



Artículo 4.1.3.7. Régimen específico de las instalaciones de interés social o utilidad pública.

1. Usos.

Solo se admitirán aquellas instalaciones tales que, para la realización del interés social o utilidad pública que persiguen, hayan de establecerse forzosamente en la A.R.P. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

- 1. Sanitario-asistencial.
- 2. Educativo.
- 3. Recreativo.
- 4. Deportivo.
- 5. Socio cultural.
- 6. Instalaciones industriales, comerciales o de hostelería.

2. Transacción.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo (18/75).

Artículo 4.1.3.8. Régimen específico de las viviendas familiares.

1. Consideración previa.

El objeto de las Normas establecidas en este artículo es proteger los valores agrícolas y paisajísticos de la zona. Sin embargo, en ningún momento se respetará el derecho de los agricultores propietarios de suelo a construir su propia vivienda.

2. Edificaciones destinadas a vivienda que se permiten.

Solo se permitirán viviendas unifamiliares aisladas destinadas a residencia principal de agricultores.

3. Transacción.

Se realizará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo (18/75).

4. Condiciones de diseño.

Se procurará un diseño volumétrico claro y homogéneo justificándose comparativamente con las muestras de la zona.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



NORMAS URBANISTICAS



b) Los muros exteriores se terminaran con revocos de mortero pintados en colores claros.

5. Condiciones de aprovechamiento.

	En regadio	En secano
- Parcela mínima .....	1 Ha.	2,5 Ha
- Edificabilidad.....	150 m <sup>2</sup> /Ha.	50 m <sup>2</sup> /Ha.
Altura máxima.....	1 planta o 3,50 metros	
- Máxima superficie edificada	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>



NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

NORMAS URBANISTICAS

APARTADO 4 NORMAS APLICABLES A LOS YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

Artículo 4.1.1. Arbito de aplicación.

Desde un punto de vista arqueológico el territorio está muy bien prospectado, y existe delimitación de la mayoría de los yacimientos, tal como se recogen en los planos I.2.A, I.2.B. y I.2.C. a escala 1/10.000. En los planos de ordenación O.1.A, O.1.B y O.1.C. a escala 1/10.000, se expresa la delimitación exacta de los yacimientos, incluyendose numeración de referencia y el tipo de yacimiento a efecto de establecer el tipo de protección aplicable.

Los yacimientos mas importantes son la zona de "El Castillo" (todo el resto es zona arqueológica) y el yacimiento de Tierra Ventura, proximo al nucleo de Tabernas. También es importante "La Torrecilla", que son restos de una atalaya Nazarí. Muchos de los yacimientos restantes son Megalitos, grandes piedras funerarias que se colocaban sobre las tumbas. Existen varias Zonas Megalíticas que están señaladas en los planos mencionados.

Se acompaña listado de los yacimientos con numeración para ubicarlos en los planos.





NORMAS URBANISTICAS

II	YACIMIENTO	TIPO
1	EL CASTILLO	1
2	TERREÑA VENTURA	2
5	LA HACIENDA DEL CARREPO	2
6A Y 6B	BOYA SEGURA I, BOYA SEGURA II	2 Y 2
7	LOS PEÑONES	2
8	ALFARO DE BARRIO	2
9	EL CHAVAL - COLCHONES	2
10	SERRATA DEL COCHO	2
13	RANCHA DE LOS PILARES I	2
14	LLANO DE BUECA	2
15	LA BARRUELLA	3
16	"HOLAS" DE FUENTE BARRIO	2
17	SERRATA DEL MARCAJE I	1
18	SERRATA DEL MARCAJE II	1
19	LA TORRELLA - INTALAYA HAZARU	1
20	LAS ESCALERAS - CONILLO VEGUINAS	2
21	CANADA DE MIRALLES	2
22	CERRILLO BLANCO I	2
23	CERRILLO BLANCO II	2
24	RANCHA DE LOS ARCOES I	2
25	LOS PEDREGALES I	2
26	LOS PEDREGALES II	2
27	CERRO GORDO	2
28	CARRETERA DE TURRILLAS, KM 7	2
29	RANCHA DE LOS ALAMOS II	2
30	EL O. DE FUENTE BARRIO	2
31	LLANO DEL MIEHO	2
32	BOCANA DE EL CHAVAL	2
33	RANCHA DE DEMAYDES	2
34	LOS PILARES BEJAVINDA	2
35A Y 35B	EL ALFARICO I Y EL ALFARICO II	1 Y 3
46	LA CORTIADA	1
17A Y 17B	RANCHA DE LOS PILARES II Y III	2 Y 2
38	LLANO DE LAS YEGUAS	3
39	CORTIJO DE LOS PEÑONES I	2
40	LOS ALAMOS II	2
41	HUERTO	3
42	YARBAITE	4
43	HERRIQUES DE LOS ALAMOS	2
44	CORTIJO DE LOS PEÑONES II	3
45	EL MARCAJE I	1
46	LOS PEÑONES	2
48	LOS BUECHES	1
49	EL PANCAP	1
50	CORTIJO DE ESPALTA	2
56	PEÑOTA	2



Tipo I.- Monumentos arqueológicos que han sido declarados Bien de Interés Cultural o han sido inscritos en el Catálogo General del Patrimonio

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS





**NORMAS URBANÍSTICAS**



Historico Andaluz, aplicándose la misma protección a los que se haya anexo al expediente para su declaración o inscripción.

Tipo 2.- Serían aquellos yacimientos arqueológicos que por la entidad Re sus costes necesitar un estudio mas pormenorizado y podrian pasar a tipo 1.

Tipo 3.- Yacimientos arqueológicos con material en superficie pero que, por la erosión o acción antropica, carecen de gran potencial arqueológico.

**Artículo 4.1.5.2.- Tipo de protección aplicable.**

En las áreas de tipología 1, (o, lo que es lo mismo, los yacimientos tipo 1), la Ley del Patrimonio Histórico Español establece que las obras de fuerza mayor que hubieran de realizarse en estas zonas con carácter inaplazable deberán contar con la autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

En las áreas de tipología 2, se considera necesario que para acometer obras o realizar movimientos de tierras en estas zonas se solicite informe de la Delegación de Cultura.

En áreas de tipología 3, cuando se actúe en estos terrenos se notificará a la Delegación Provincial de Cultura por parte del Ayuntamiento la concesión de licencia de obras u proyectos de urbanización, a fin de determinar las labores de seguimiento y vigilancia que se estimen oportunas.

En los planes O.1.A, O.1.B y O.1.C se recogen así mismo varias zonas denominadas "Megalíticas". El tipo de protección aplicable a estas será el correspondiente a áreas de tipología 3.

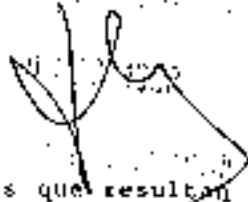
Los datos se han tomado del "Catálogo de Yacimientos Arqueológicos" y de la "Ampliación y Actualización del Catálogo de Yacimientos Arqueológicos" facilitados por la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

**APARTADO 5. NORMAS APLICABLES A LOS CAUCES, A LAS INFRAESTRUCTURAS A LAS VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES Y FORESTALES.**

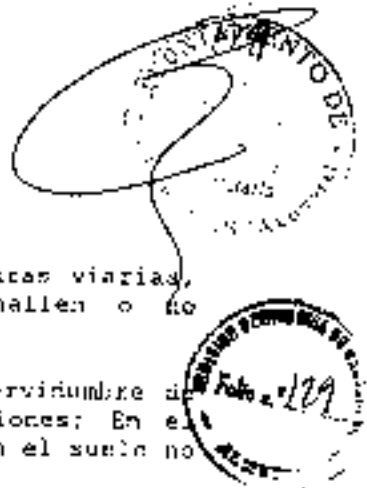
**Artículo 4.1.5.1. Cauces**

Los cauces públicos son los delimitados por la vigente Ley de Aguas. En los cauces no se admite uso ni edificación algunos.

**Artículo 4.1.5.2. Infraestructuras**



**NORMAS URBANISTICAS**



Son las áreas que resultan afectadas por las infraestructuras viarias, hidráulicas, energéticas, etc., existentes y futuras, se hallen o no previstas en las presentes Normas Subsidiarias.

En relación con la red viaria, las zonas de afectación y servidumbre de estas vías en el suelo urbano están definidas por las alineaciones; En el suelo urbanizable están definidas como sistema general viario y en el suelo no urbanizable será de aplicación la vigente Ley de Carreteras.

**Artículo 4.1.5.3 Vías Pecuarias.**

Las Vías Pecuarias se encuentran delimitadas en planos de E:1/10.000. Se protegerán de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.

Descripción: Vía Pecuaría n.º 1. Cordel de Granada a Almería.

Dirección :	Este
Longitud:	18.900 m.
Anchura Legal:	37,5 m (1)
Anchura Necesaria:	10
Anchura Sobrante:	19,5 m

(1) Según el art. 2º del Reglamento, la anchura legal no podrá exceder de 37.5 m en cordones.

Si en el término municipal hubiesen otras vías pecuarias que se hubieran perdido no perderán estos su carácter de tales y podrán ser clasificadas para su inclusión, como recoge el art. 15.3 del Reglamento de Vías Pecuarias vigente.

**Artículo 4.1.5.4 Caminos rurales y forestales**

Para la apertura de caminos rurales y forestales se cumplirá lo siguiente:

Camino rurales y forestales de nuevo trazado en terrenos con pendientes superiores al 40 % a lo largo del 20 % o mas del trazado, será necesario evaluación de impacto ambiental dando cumplimiento a lo dispuesto en la ley 7 /94 de Protección Ambiental.

Resto de caminos rurales y forestales, será necesario informe ambiental dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 7 /94 de Protección Ambiental

NORMAS URBANISTICAS

APARTADO 6. NORMAS APLICABLES A ZONAS DE CULTIVOS ABANDONADOS.

Los terrenos de antiguos cultivos abandonados en los que se producen, en la actualidad, los procesos de degradación ambiental más importantes (erosión hídrica y eólica, pérdida de valores ecoculturales: balates, sistemas de boqueras, etc.):

Dichos terrenos se consideran áreas de carácter preferente para su incorporación a las líneas de subvención agroambiental contemplados en la legislación agraria vigente, que desarrolla lo establecido en la Política Agraria Comunitaria (reforestación, mantenimiento de secanos cerealistas de interés ambiental,....)

APARTADO 7. NORMAS APLICABLES A LOS NUCLEOS MENORES.

Artículo 4.1.7.1. Ambito de aplicación.

Se consideren incluidos en esta categoría los pequeños núcleos de población que están marcados en los planos I.2.A., I.2.B, e I.2.C, de información, a escala 1/10.000, y también en los planos O.1.A, O.1.B, y O.1.C, de ordenación, también a escala 1/10.000. La delimitación es la que está marcada en los planos.

Artículo 4.1.7.2. Normas de edificación.

USOS:

En los terrenos incluidos en esta zona podrán autorizarse los usos que se indican:

USO PREFERENTE: VIVIENDA FAMILIAR

Equipamiento, comercial, artesanal e industrial compatible con el residencial, garantizándose el cumplimiento de lo preceptuado en la ley 7/94 de Protección ambiental y los requisitos que la desarrollen.

Dentro del uso agrícola se permitirán exclusivamente almacenes ganaderos y crianza de animales para uso familiar, y siempre como complementario del uso residencial, entendiéndose como mezcla funcional.

Usos prohibidos: vivienda colectiva y industria no compatible.

ALINEACIONES:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



NORMAS URBANISTICAS



Las alineaciones actuales, son, los linderos de las fincas con los espacios libres y viales publicos existentes.

Las alineaciones oficiales, hasta que no se redacte una figura planeamiento, serán las actuales, no obstante:

a.-Con carácter general, las alineaciones de edificaciones existentes serán respetadas.

b.-Asimismo, en solares situados entre edificaciones medianeras, se obtendrá la alineación uniendo los puntos extremos de las fachadas colindantes.

c.-En el caso de solares de esquina en manzanas parcialmente edificadas, la alineación se obtendrá prolongando las de las respectivas alineaciones de los edificios inmediatos.

d.-Las esquinas en ángulo agudo se resolverán mediante chaffan de sesenta centímetros de dimensión mínima.

RETRANQUEOS:

Las edificaciones se retranquearán 3 m de los linderos privados, o bien serán medianeras con las edificaciones colindantes.

ALTURAS:

La altura máxima será de 2 plantas, y no sobrepasará los 7 m.

En el cómputo de las alturas se incluirán las plantas retranqueadas, los áticos y los sobrestanos que sobresalgan más de 1 m. en cualquiera de las fachadas del terreno en contacto con la edificación.

Por encima de esta altura solo se permitirá la realización de la cubierta y si esta es plana, se permitirá el casetón de escaleras, siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de 3 m.

La CUBIERTA inclinada no superará en ningún caso 30 grados.

PARCELA MÍNIMA:

Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>

Artículo 4.1.7.3. Otras prescripciones para todos los núcleos menores.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**

Concepto de Zonas Pùblicas y Zonas de

MAYO 1998

NORMAS URBANISTICAS

JUNTA DE ANDALUCÍA

Unicamente se permitirán viviendas unifamiliares adosadas o aisladas y no se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan una transformación del uso agrícola de los terrenos circundantes a estos núcleos, tales como parcelaciones urbanísticas, apertura de nuevas calles o promoción de grupos de viviendas.



Verd, Mayo de 1998  
Por el Equipo Redactor:

Firmado: Rafael Alonso Conchillo  
Arquitecto.

Pilar Candau Chacón  
Arquitecta.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TABERNAS



**AYUNTAMIENTO**  
 DE  
**TABERNAS**  
 (ALMERIA)  
 C. P. 04 200

*[Firma manuscrita]*



DON JUAN JOSE ALARCON DIAZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE TABERNAS ( ALMERIA )  
 CERTIFICO: Que , los documentos que se acompañan, numerados del uno al ciento treinta y dos, con la rúbrica del Secretario y sellados con el de esta Secretaría, corresponden a la REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE TABERNAS, aprobadas inicialmente por el Pleno de esta Corporación Municipal en Sesión de diez de agosto de mil novecientos noventa y cinco; provisionalmente, en Sesión de veintiocho de noviembre de mil novecientos noventa y ocho y sus condicionantes, en Sesión de veintiocho de septiembre de mil novecientos noventa y nueve.

Y para que conste, extendo la presente con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Tabernas a cuatro de octubre de mil novecientos noventa y nueve.

V.P.B.  
 EL ALCALDE,



*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*