

ADMINISTRACIÓN LOCAL

2620/22

AYUNTAMIENTO DE FELIX

EDICTO

El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Felix. D. Baldomero Martínez Carretero.

HACE SABER: Que el Pleno del Ayuntamiento de Felix, en sesión extraordinaria celebrada el 12 de agosto de 2022, adoptó por cinco votos a favor, dos de los concejales del grupo Popular, tres de los concejales del grupo no adscritos y dos abstenciones de los concejales del grupo PSOE, asistentes el siguiente **ACUERDO**, de **aprobación definitiva de la "Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano"**, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Felix, el que ha sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el art. 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

Se hace constar que los ámbitos de ordenación a los que resulta aplicable la referida normativa urbanística se encuentran delimitados en los planos de ordenación del mismo una vez se publique el acuerdo de aprobación definitiva, se puede consultar en las Oficinas Municipales y a través de la página web municipal: <http://www.felix.es>.

En Felix, a treinta de agosto de dos mil veintidós.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Baldomero Martínez Carretero.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

ÍNDICE GENERAL.

I. MEMORIA GENERAL.

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA
- 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

II. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO.

I.- MEMORIA GENERAL.

ÍNDICE.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.
- 1.2.- CONCEPTO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU.
- 1.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN A LOS MUNICIPIOS CON PDSU VIGENTE.
- 1.4.- MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.
- 1.5.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN DEL PDSU VIGENTE A LA LOUA.
- 1.6.- TRAMITACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU A LA LOUA.
- 1.7.- ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.
- 1.8.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO.
- 1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE FELIX

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 2.2.- NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.
- 2.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.
- 2.4.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.
- 2.5.- CUADRO RESUMEN.
- 2.6.- AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.
- 2.7.- CONCLUSIÓN.

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.

Con fecha 3 de septiembre de 2021 se recibió en esta Unidad de Asistencia a Municipios solicitud por parte del Excmo. Ayuntamiento de Felix para la realización de los trabajos necesarios para la adaptación del PDSU del municipio a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a las condiciones fijadas por la Instrucción 12/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

Una vez consensuado con el Ayuntamiento de Felix y con las distintas administraciones sectoriales, se procedió a redactar el documento de Adaptación Parcial del PDSU de Felix a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Dicho documento fue sometido a aprobación inicial por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de diciembre de 2021, publicada en el BOP N.º 244 de 23 de diciembre de 2021.

El documento fue sometido a información pública por plazo de un mes, solicitándose durante dicho periodo los informes sectoriales preceptivos.

Recibidos los informes sectoriales y transcurrido el periodo de información pública, se recibe nueva solicitud de asistencia técnica por parte del Ayuntamiento de Felix para la adecuación del documento de Adaptación del PDSU a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía al contenido de los informes sectoriales recibidos y de las alegaciones estimadas, al objeto de proceder a la aprobación definitiva del documento.

Esta solicitud de asistencia se realiza a través de la Oficina Virtual de la Diputación de Almería, con referencia "2022_1_Solicitud de Asistencia a Municipios_1859" y registro de entrada provincial N.º 20209 de fecha 17/03/2022.

Respecto del documento que fue aprobado inicialmente, se han introducido los siguientes cambios:

- Con motivo de una alegación presentada por un particular, se procede a eliminar la referencia a la posibilidad de construir invernaderos de tipo doméstico como construcción auxiliar.
- Se añade un nuevo apartado en el artículo 2.6 "Altura de la edificación" de las Ordenanzas Generales de Edificación para establecer el criterio de cómputo de altura en terrenos de fuerte pendiente con una única fachada. Se quiere evitar de esta manera la obligación de ejecutar desmontes y cajeados de magnitud considerable que desvirtuarían el paisaje urbano del núcleo de Felix, en particular en la zona de ensanche, donde quedan terrenos de suelo urbano no consolidado sin edificar.
- Se añade un nuevo artículo 2.16. "Vallados y cerramientos" a las Ordenanzas Generales de Edificación para regular los vallados y cerramientos de las parcelas.
- Se corrige el artículo 2.2. "Condiciones de los solares edificables" de la Ordenanza Unifamiliar Adosada (UA), ya que por error se indicaba como longitud mínima de fachada 10,00 m, cuando la intención del planificador era establecer un ancho mínimo de fachada de 6,00 m, acorde con la tipología residencial que regula esta Ordenanza.
- Se modifican los artículos 2.4 y 2.5 de la Ordenanza Unifamiliar Adosada (UA), al objeto de permitir la edificación aislada o pareada. De esta manera se evita que las edificaciones erigidas con anterioridad al PDSU-AP queden fuera de ordenación.

Se considera que las modificaciones introducidas no tienen el carácter de sustancial, ya que no alteran el modelo general de ordenación propuesto.

1.2.- CONCEPTO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU) configurado por la legislación estatal, es una figura subsidiaria para el caso de inexistencia de planeamiento general, que tiene por objeto delimitar el perímetro de los terrenos del ámbito a que se refiere que, por contar con los servicios mínimos de urbanización o encontrarse en áreas consolidadas de la edificación, tengan la consideración de suelo urbano, quedando el resto clasificado como suelo no urbanizable.

Su función se reduce a delimitar el suelo urbano del no urbanizable, imposibilitando las actuaciones de transformación urbanística, por cuanto no se contempla el suelo urbanizable. La práctica urbanística ha consolidado esta figura como instrumento adecuado para los municipios con escasa problemática urbanística y territorial.

La evolución del régimen de los PDSU en la legislación urbanística ha sido el siguiente:

- En la Ley del suelo de 1975, se incluyen por primera vez los PDSU
- En la Ley del suelo de 1992 se mantiene los PDSU con la misma regulación
- En la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) desaparece la regulación del PDSU. De acuerdo a la Disposición Transitoria 2ª tendrán vigencia transitoria.
- El RD 2159/78, de 23 junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento urbanístico estatal (en adelante RPU) regula los PDSU en los ar 102,103 y 153. Reglamento de carácter supletorio de acuerdo a la DT 9ª LOUA: Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley el RPU.
- Y, por último, en la Instrucción 12/2019 de la Dirección General de Ordenación del territorio y urbanismo, sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los PDSU, se aclara que de acuerdo al marco legal vigente:
 - Se pueden formular nuevos PDSU en los municipios sin planeamiento general, conforme a la DT 7ª LOUA.
 - Se pueden formular Adaptaciones Parciales a la LOUA de los PDSU vigentes, de acuerdo a la DT 2ª LOUA.

1.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN A LOS MUNICIPIOS CON PDSU VIGENTE.

La LOUA establece el mantenimiento de la vigencia de los PGOU, NNSS y PDSU, vigentes a la entrada en vigor de la ley andaluza, hasta su revisión o total cumplimiento:

"(...) todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta" (DT 2ª LOUA).

Mientras los Instrumentos de planeamiento se revisan, y sin perjuicio de mantener su vigencia, los preceptos siguientes de la LOUA son de aplicación directa:

- TÍTULO II: Régimen Urbanístico del Suelo
- TÍTULO III: Instrumentos de Intervención del mercado de suelo
- TÍTULO VI: Disciplina Urbanística.
- TÍTULO VII: Las infracciones urbanísticas y sanciones

No obstante, en lo que respecta a la clasificación del suelo, serán de aplicación directa las reglas clasificatorias de la DT 1ª LOUA "Clasificación del suelo a los efectos de su régimen urbanístico". Teniendo en cuenta el art 45 de la LOUA, donde literalmente dispone que:

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
 - b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
 - c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.
2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:
 - A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
 - B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.
 - b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
 - c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Es decir, mientras no se revisen, se mantiene la delimitación y clasificación del suelo urbano efectuada por el PDSU vigente, debiendo considerarse suelo urbano consolidado el que cumple los criterios del artículo 45.2.a de la LOUA, dispone de ordenación detallada y no requiera delimitar unidades de ejecución. El resto del suelo urbano del PDSU vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Por lo que respecta al SNU, se considera SNU de especial protección el clasificado como SNU por el PDSU vigente y vinculado a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

1.4.- MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.

A raíz de la redacción por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Instrucción 12/2019, sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en la cual se dan las directrices necesarias para proceder a la adaptación de estos instrumentos a la LOUA, surge por parte del Excmo. Ayuntamiento de Félix el interés por proceder a la formulación de un documento de su PDSU con una cartografía más fiel a la realidad que recoja la realidad edificada y las alineaciones del casco tradicional de núcleo, así como la ordenación establecida por los distintos estudios de detalle aprobados, obteniéndose así un documento actualizado y refundido de planeamiento general que consultar a la hora de edificar el suelo urbano.

Dicho documento distinguirá entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado, considerando la corporación municipal de vital importancia que, para este último tipo de suelo, quede establecida la ordenación pormenorizada mediante el señalamiento de alineaciones, favoreciendo de esta forma un desarrollo del suelo ordenado y sencillo al evitarse la tramitación innecesaria de estudios de detalle que ralentizan la edificación del suelo. Dicha ordenación del suelo urbano no consolidado, permitirá, además, al Ayuntamiento proceder a la urbanización directa de calles y al trazado de infraestructuras urbanas, así como la obtención por cesión gratuita de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

1.5.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN DEL PDSU VIGENTE A LA LOUA.

El contenido de los PDSU viene regulado por los artículos 102 y 103 del RPU con el siguiente tenor:

Artículo 102.

1. *El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.*

2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:
 - a) Alineaciones del sistema viario existente completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema.
 - b) Reglamentación de las condiciones de la edificación.
3. Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

Artículo 103.

1. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano tendrá en todo caso los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos.
 - b) Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.
 - c) Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.
2. El Proyecto de Delimitación, cuando desarrolle las determinaciones previstas en el número 2 del artículo anterior, deberá contener, además, los siguientes documentos:
 - a) Planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.
 - b) Ordenanzas reguladoras de la edificación, referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

La referencia al artículo 74 de la Ley del Suelo debe entenderse realizada al artículo 57 de la LOUA, siendo no obstante de aplicación y a estos efectos, por su carácter supletorio, lo dispuesto en el artículo 99 del RPU.

1. Conforme al Art 2.1. de la Instrucción 12/2019, los criterios de clasificación del suelo en los PDSU en municipios sin planeamiento general aplicables a la APPDSU son:
 - a) De conformidad a lo dispuesto en la DT 7ª de la LOUA, el PDSU que se formule en municipios sin planeamiento general debe delimitar como suelo urbano el que cumple lo dispuesto en el artículo 45 LOUA, teniendo la consideración de suelo no urbanizable el resto de los terrenos del término municipal.
 - b) Dicho PDSU podrá diferenciar el suelo urbano consolidado del no consolidado por aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 45 de la LOUA.
 - c) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección los terrenos vinculados a la clase de suelo no urbanizables por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.
2. Conforme al Art 2.2. de la Instrucción 12/2019, el restante contenido de los PDSU en municipios sin planeamiento general, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 102 y 103 del RPU, el PDSU podrá contener:
 - a) Alineaciones y rasantes del sistema viario existente completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema, mediante planos a escala 1:2.000. Dichas alineaciones podrán se completadas o reajustadas mediante Estudio de Detalle.
 - b) Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante Ordenanzas reguladoras referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla.

Todo ello con el alcance y contenido expresado en los citados artículos. Al respecto conviene precisar que, en ningún caso, se podrán alterar las condiciones que, para las alturas de las edificaciones, establecen los artículos 57 de la LOUA y 99 del RPU.

1.6.- TRAMITACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU A LA LOUA.

En lo que respecta a la tramitación de la AP del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, también será de aplicación supletoria, lo dispuesto en el artículo 153 RPU, deben prevalecer las reglas de procedimiento establecidas en los artículos 31 y 32 la LOUA para los planes parciales, no siendo por tanto necesaria, en este caso, ni aprobación provisional ni informe de la Diputación Provincial y, por tanto, se seguirán los siguientes trámites: .

1. Aprobación inicial por el Ayuntamiento
2. Información al público por 1 mes
3. Informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo. Este informe se emitirá en el plazo de un mes.
4. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.
5. Publicación en el BOP y comunicación al órgano urbanístico competente de la Junta de Andalucía.

Dado que el PDSU se limita esencialmente a aplicar las determinaciones clasificatorias y las normas de aplicación directa de la LOUA, determinando una situación preexistente de carácter fáctico o real, no estará sometido a evaluación ambiental estratégica.

1.7.- ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.

El municipio de Felix se encuentra situado en la Comarca del Poniente Almeriense, en la falda sur de la Sierra de Gádor, correspondiente a la zona sur de la provincia de Almería. Sus características básicas son las siguientes:

Límites territoriales	Al Norte: Canjáyar, Instinción y Enix Al Este: Enix Al Sur: Vícar Al Oeste: Vícar y Dalías
Superficie del término municipal	81,2 Km2
N.º de habitantes (2020)	636
Densidad de población (hab/km2)	01/07/83
Evolución demográfica (2010-2020)	-1.1%
Núcleos de población (Nomenclátor 2020)	1
Población en diseminado (Nomenclátor 2020)	95
N.º de habitantes extranjeros (padrón 2020)	61
N.º de viviendas familiares (2011)	277
Usos del terreno	<ul style="list-style-type: none"> • Cultivo leñoso: 772 Ha. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Olivar: 2 Ha ◦ Almendro: 626 Ha

El municipio de Felix pertenece a la Unidad Territorial "Poniente Almeriense", unidad organizada por Redes de Ciudades Medias Litorales, según el POTA. No se encuentra dentro de ninguno de los grandes sistemas de Articulación Regional ni dentro de ningún área significativa del Sistema Intermodal de Transporte.

El Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense encuadra al municipio de Felix dentro del Área Funcional Roquetas de Mar-Puebla de Vícar-Aguadulce.

1.8.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO.

El municipio de Felix carece de planeamiento general conforme a la LOUA, estando vigente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado el 27 de marzo de 1995 (BOP 02.06.1995).

Esta figura de planeamiento fue objeto de una modificación en el año 2002, cuya aprobación definitiva fue el 27 de junio de 2002 y publicada en el BOP de 31 de julio de 2002, si bien posteriormente se ha realizado en el BOP de 22 de julio de 2021 una nueva publicación íntegra del PDSU modificado.

Respecto de la Delimitación de Suelo Urbano aprobada en el año 1979, la modificación realizada en el año 1993 proponía la ampliación del suelo urbano al noreste del núcleo, para incorporar una bolsa de suelo atravesada por la carretera provincial AL-6107, conocida como el Barrio de San Roque

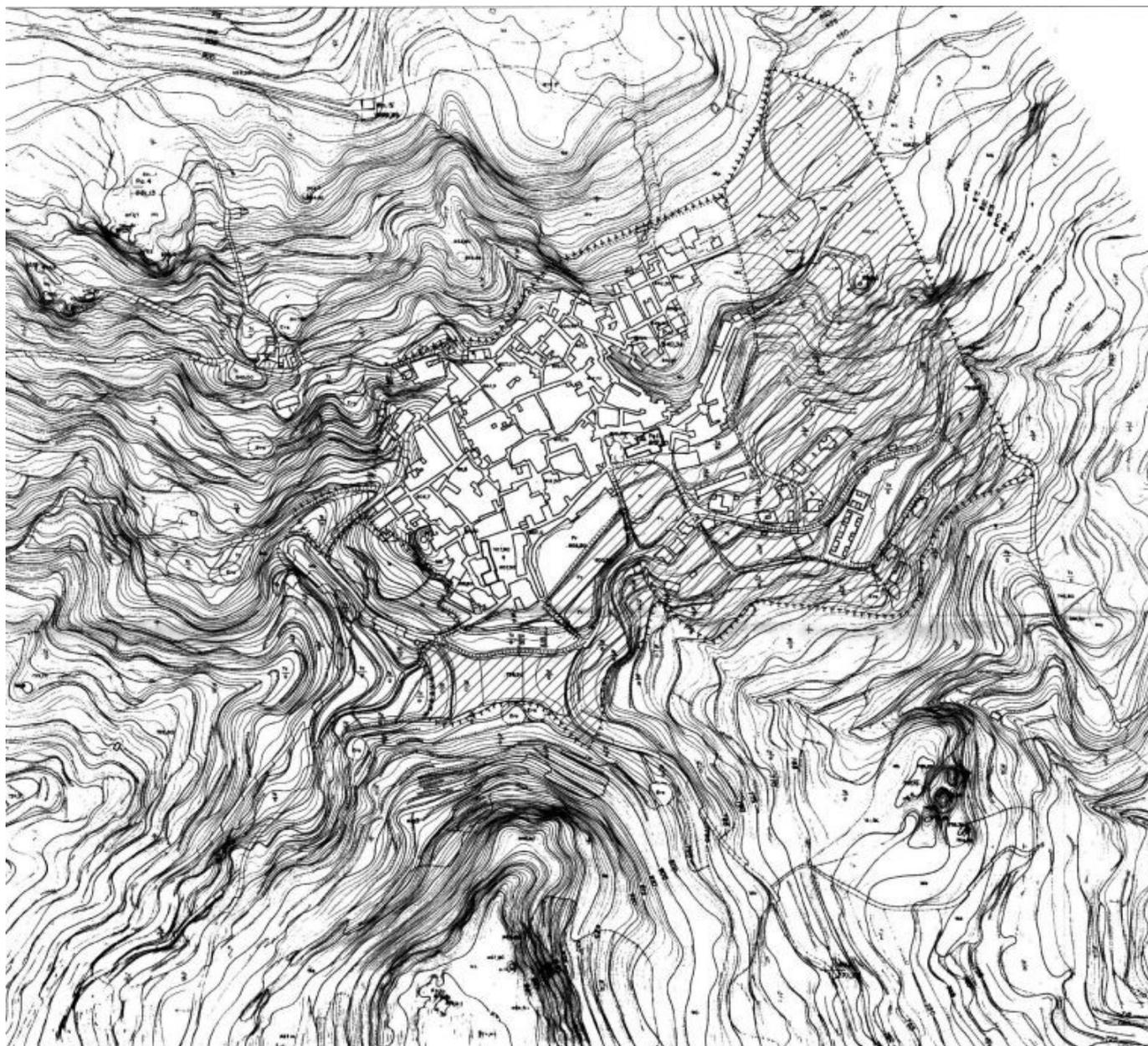
La modificación del PDSU aprobada planteó la división del suelo urbano en dos ordenanzas particulares de edificación, manteniendo la delimitación establecida por el PDSU inicial.

En cuanto a la ordenación del suelo urbano, se tomó como base la cartografía catastral del año 1995, marcándose las alineaciones de la edificación existentes en esa fecha.

Como consecuencia de lo anterior, nos encontramos con una cartografía de delimitación del suelo urbano de Felix que se configura con un núcleo central ordenado tomando como referencia las edificaciones existentes a fecha de su redacción, al que se aplicaría la ordenanza de núcleo consolidado, y una zona de ensanche hacia el sur y este de este núcleo, donde se aplicaría la ordenanza de Ensanche extensivo, que se caracteriza por una menor densidad edificatoria determinada por la edificación aislada.

La singular orografía del núcleo urbano, que se caracteriza por terrenos de acusada pendiente en dirección norte-sur, ha ido configurando los nuevos crecimientos a lo largo de las calles transversales este-oeste, quedando bolsas de suelo sin edificar en el interior de las manzanas, ocupadas por huertas y bancales.

La delimitación del PDSU vigente es la que se muestra en la siguiente imagen, en la que la zona de aplicación de la Ordenanza 0 "Núcleo Consolidado" aparece sin trama y la zona de aplicación de la Ordenanza 1 "Ensanche Extensivo" aparece con una trama de rayado oblicuo:



1.9.- PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE FELIX

- Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de la provincia de Almería (Decreto 222/2002, de 30 de julio (BOJA N.º 119 de 10 de octubre de 2002))
- PDSU de Felix (Ap.def. 27.03.1995 (BOP. 02.06.1995)).
- MP PDSU de Felix (Ap. def. 27.06.2002 (BOP 22.07.2021)).
- Estudio de Detalle C/ Medico (Ap. def.10.04.2015 (BOP 12.05.2015)).
- Estudio de Detalle C/ Oriente (Ap. def. 07.06.2012 (BOP 29.06.2012)).
- Estudio de Detalle C/ Médico, VÍcar y sin nombre (Ap. def. 27.10.2010 (BOP 10.11.2010)).
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Almería. (Aprobadas Definitivamente según Resolución de fecha 31 de agosto de 1987, publicada en BOJA N.º 80 de fecha 25 de septiembre de 1987), en adelante NN.SS.P., que se aplicarán de carácter complementario en el suelo no urbanizable.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El documento que se redacta consiste en una propuesta de delimitación de suelo urbano sobre una cartografía actualizada, tomando como base el vuelo realizado por el Instituto de Estadística y Cartografía de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresa y Universidad de la Junta de Andalucía. Esta cartografía se ha actualizado con diferentes mediciones topográficas realizadas y la planimetría de ordenación de los Estudios de Detalle aprobados hasta la fecha.

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Actualización de las alineaciones de la zona del casco tradicional para reflejar la realidad construida, con la intención de que las alineaciones sean las de las edificaciones existentes.
- Inclusión de las alineaciones establecidas por los Estudios de Detalle aprobados por el municipio, así como de sus condicionantes urbanísticas.

- Pequeña ampliación del suelo urbano hacia el sureste para incluir como suelo urbano parte de unas edificaciones que actualmente están atravesadas por la línea delimitadora del suelo urbano.
- Reajuste del límite del suelo urbano en el borde este, para incorporar dos zonas consolidadas por la edificación y por la urbanización, una de mayor extensión en la zona conocida como Jardínillo al noreste del núcleo y otra más pequeña ocupada por dos viviendas en la C/ Atajillo.
- Reajuste del suelo urbano al noroeste del núcleo para incorporar un suelo parcialmente consolidado por la urbanización, entre el Camino del Cementerio y la C/ Segunda del Campo. Este suelo cuenta con red de abastecimiento de agua potable, acceso rodado por vía pavimentada y suministro de energía eléctrica en tendido aéreo, cuenta asimismo con alumbrado urbano en el Camino del Cementerio y en parte de la C/ Segunda del Campo. Este asentamiento está colindante al suelo urbano actual e integrado en la malla urbana, considerándose por tanto que cumpliría las condiciones del artículo 45 LOUA para tener la consideración de suelo urbano en la categoría de no consolidado por faltar la ejecución de la red de saneamiento y necesitar de una renovación de las infraestructuras existentes.
- Distinción entre suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado. Los terrenos que pasan a tener esta consideración están conformados por grandes bolsas de suelo sin edificar existentes principalmente en la zona de ensanche del núcleo, al sur y al este junto con el nuevo suelo que se incorpora al oeste descrito en el anterior apartado. Dada la complejidad de desarrollo de estas bolsas de suelo, se ha optado por dotar a estos suelos de una ordenación mínima a fin de que pueda completarse mediante el oportuno Estudio de Detalle que entre a ordenar detalladamente cada una de aquellas.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de queden afectos al uso público.
- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos, conforme a los siguientes criterios:
 - Se tomará como base las Ordenanzas del PSDU vigentes, las cuales se procederá a adaptar y completar.
 - Se propone una Ordenanza que regule con carácter general las condiciones de la edificación.
 - Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
 - Para el suelo urbano no consolidado y el consolidado que se localiza al sur y este del núcleo urbano, se propone una ordenanza de ensanche que persigue una trama menos densa, enfocada principalmente a la vivienda unifamiliar, estableciendo unas condiciones estéticas distintas, y buscando una menor densidad edificatoria, con edificación aislada o retranqueadas respecto de la alineación de fachada para permitir las zonas verdes privadas.
 - Se proponen, por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad tanto pública como privada, una para los equipamientos y otra para las zonas verdes.

Como punto de partida de la delimitación de suelo urbano se ha establecido la delimitación actual, utilizándose para su trazado la descripción del trazado de la línea delimitadora contenida en el PSDU vigente.

Superponiendo esta delimitación sobre la ortofoto del PNOA se obtiene la siguiente imagen:



2.2.- NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

La nueva delimitación del suelo urbano se configura espacialmente con una línea que tiene las siguientes coordenadas UTM:

X=530209.12 Y=4080300.63	X=530792.73 Y=4080700.36	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530221.21 Y=4080381.12	X=530801.20 Y=4080708.09	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530199.82 Y=4080388.43	X=530809.40 Y=4080715.59	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530194.72 Y=4080394.32	X=530821.78 Y=4080721.84	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530172.63 Y=4080434.49	X=530833.36 Y=4080724.80	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530178.97 Y=4080444.52	X=530831.64 Y=4080734.19	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530178.17 Y=4080448.26	X=530828.39 Y=4080751.87	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530184.60 Y=4080449.64	X=530828.39 Y=4080751.87	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530184.73 Y=4080464.93	X=530828.39 Y=4080751.87	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530192.85 Y=4080464.73	X=530828.39 Y=4080751.87	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530208.59 Y=4080456.89	X=530828.39 Y=4080751.87	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530216.69 Y=4080452.73	X=530828.39 Y=4080751.87	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530219.37 Y=4080436.72	X=530828.39 Y=4080751.87	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530224.53 Y=4080440.74	X=530828.39 Y=4080751.87	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530237.35 Y=4080444.49	X=530828.39 Y=4080751.87	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530257.53 Y=4080448.13	X=530828.39 Y=4080751.87	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530260.37 Y=4080448.49	X=530831.07 Y=4080752.31	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530262.89 Y=4080448.74	X=530833.75 Y=4080752.75	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530265.42 Y=4080448.99	X=530846.89 Y=4080754.83	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530269.04 Y=4080449.04	X=530846.89 Y=4080754.83	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530272.79 Y=4080448.36	X=530846.84 Y=4080754.82	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530279.53 Y=4080446.33	X=530847.70 Y=4080749.40	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530290.69 Y=4080441.39	X=530849.37 Y=4080724.48	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530298.67 Y=4080438.94	X=530850.67 Y=4080705.12	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530298.75 Y=4080440.00	X=530851.74 Y=4080705.92	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530355.51 Y=4080464.98	X=530854.92 Y=4080708.30	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530391.98 Y=4080466.66	X=530857.10 Y=4080709.94	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530417.04 Y=4080499.19	X=530859.07 Y=4080711.42	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530423.77 Y=4080507.93	X=530861.32 Y=4080713.12	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530443.67 Y=4080533.89	X=530863.27 Y=4080714.59	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530448.49 Y=4080540.03	X=530866.23 Y=4080716.82	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530471.69 Y=4080549.95	X=530867.64 Y=4080717.89	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530498.18 Y=4080561.28	X=530868.94 Y=4080719.36	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530574.13 Y=4080593.80	X=530870.80 Y=4080721.47	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530590.49 Y=4080600.81	X=530873.41 Y=4080724.42	X=530923.05 Y=4080719.80
X=530596.32 Y=4080603.30	X=530873.41 Y=4080724.42	X=530922.38 Y=4080719.78
X=530603.49 Y=4080607.28	X=530877.44 Y=4080728.99	X=530920.60 Y=4080715.93
X=530613.45 Y=4080624.41	X=530883.46 Y=4080735.81	X=530915.08 Y=4080705.64
X=530621.71 Y=4080640.79	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530912.01 Y=4080700.80
X=530628.32 Y=4080654.17	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530907.16 Y=4080694.12
X=530637.75 Y=4080673.21	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530900.25 Y=4080685.98
X=530642.89 Y=4080682.82	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530894.55 Y=4080692.52
X=530648.78 Y=4080721.11	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530893.21 Y=4080693.72
X=530716.91 Y=4080696.85	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530887.48 Y=4080681.35
X=530725.82 Y=4080681.79	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530882.42 Y=4080670.44
X=530735.18 Y=4080665.16	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530877.63 Y=4080665.96
X=530740.97 Y=4080654.85	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530875.07 Y=4080659.46
X=530745.54 Y=4080646.53	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530861.10 Y=4080641.38
X=530746.16 Y=4080649.27	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530862.99 Y=4080639.56
X=530746.02 Y=4080654.26	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530858.64 Y=4080635.05
X=530746.48 Y=4080659.32	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530845.87 Y=4080645.97
X=530747.18 Y=4080664.16	X=530889.93 Y=4080743.14	X=530839.11 Y=4080635.49
X=530747.51 Y=4080666.16	X=530923.05 Y=4080719.80	X=530847.10 Y=4080631.61
X=530748.06 Y=4080668.56	X=530923.05 Y=4080719.80	X=530837.18 Y=4080611.18
X=530749.86 Y=4080678.42	X=530923.05 Y=4080719.80	X=530814.59 Y=4080566.21
X=530751.32 Y=4080685.83	X=530923.05 Y=4080719.80	X=530808.08 Y=4080553.54
X=530752.25 Y=4080690.96	X=530923.05 Y=4080719.80	X=530804.01 Y=4080546.07
X=530757.09 Y=4080689.56	X=530923.05 Y=4080719.80	X=530803.24 Y=4080538.15
X=530768.09 Y=4080686.38	X=530923.05 Y=4080719.80	X=530801.84 Y=4080524.10
X=530774.86 Y=4080686.75	X=530923.05 Y=4080719.80	X=530798.71 Y=4080519.63
X=530788.93 Y=4080696.89	X=530923.05 Y=4080719.80	X=530811.25 Y=4080489.28

X=530813.22 Y=4080484.87	X=530769.21 Y=4080210.69	X=530339.92 Y=4080109.56
X=530824.96 Y=4080456.78	X=530756.95 Y=4080206.23	X=530346.67 Y=4080123:30
X=530825.77 Y=4080454.85	X=530742.84 Y=4080205.05	X=530345.51 Y=4080140.61
X=530833.29 Y=4080446.57	X=530723.58 Y=4080210.37	X=530344.54 Y=4080148.75
X=530849.62 Y=4080432.05	X=530664.39 Y=4080217.95	X=530339.02 Y=4080160.40
X=530850.51 Y=4080430.38	X=530650.09 Y=4080217.27	X=530335.67 Y=4080168.11
X=530852.54 Y=4080419.07	X=530640.06 Y=4080213.31	X=530337.76 Y=4080182.07
X=530853.22 Y=4080415.33	X=530637.33 Y=4080211.02	X=530337.62 Y=4080182.86
X=530853.92 Y=4080409.00	X=530615.01 Y=4080186.07	X=530337.62 Y=4080182.86
X=530855.04 Y=4080394.14	X=530605.98 Y=4080180.84	X=530333.29 Y=4080184.01
X=530855.35 Y=4080388.16	X=530593.77 Y=4080178.79	X=530330.57 Y=4080184.73
X=530856.50 Y=4080388.25	X=530577.88 Y=4080184.21	X=530328.88 Y=4080185.28
X=530859.46 Y=4080389.49	X=530563.11 Y=4080187.78	X=530326.68 Y=4080186.00
X=530860.96 Y=4080389.57	X=530548.83 Y=4080189.66	X=530323.54 Y=4080187.02
X=530862.43 Y=4080389.36	X=530538.82 Y=4080189.66	X=530320.54 Y=4080188.11
X=530864.37 Y=4080388.63	X=530531.98 Y=4080179.58	X=530317.38 Y=4080189.28
X=530866.26 Y=4080387.40	X=530526.49 Y=4080173.80	X=530314.86 Y=4080190.27
X=530867.21 Y=4080386.79	X=530520.31 Y=4080170.40	X=530311.87 Y=4080191.49
X=530876.22 Y=4080394.46	X=530513.85 Y=4080166.20	X=530308.88 Y=4080192.73
X=530887.45 Y=4080405.73	X=530508.31 Y=4080161.92	X=530306.83 Y=4080193.62
X=530891.71 Y=4080412.91	X=530505.11 Y=4080159.46	X=530303.97 Y=4080194.87
X=530900.87 Y=4080420.70	X=530501.44 Y=4080153.11	X=530302.64 Y=4080195.45
X=530900.15 Y=4080428.69	X=530499.89 Y=4080149.46	X=530300.98 Y=4080196.26
X=530924.94 Y=4080425.28	X=530497.57 Y=4080141.97	X=530298.47 Y=4080197.48
X=530926.10 Y=4080421.35	X=530497.20 Y=4080135.22	X=530295:30 Y=4080199.23
X=530926.39 Y=4080419.49	X=530497.20 Y=4080129.92	X=530293.70 Y=4080200.16
X=530926.39 Y=4080417.29	X=530497.43 Y=4080118.47	X=530291.57 Y=4080201.49
X=530925:30 Y=4080415.43	X=530492.97 Y=4080096.83	X=530289.42 Y=4080202.78
X=530927.04 Y=4080414.23	X=530489.95 Y=4080087.93	X=530287.84 Y=4080203.75
X=530930.26 Y=4080413.14	X=530482.58 Y=4080077.86	X=530285.98 Y=4080205.12
X=530931.23 Y=4080412.54	X=530481.48 Y=4080076.65	X=530284.23 Y=4080206.63
X=530932.90 Y=4080410.96	X=530481.48 Y=4080076.65	X=530282.88 Y=4080208.04
X=530934.34 Y=4080409.06	X=530473.20 Y=4080084.17	X=530280.87 Y=4080210.13
X=530934.80 Y=4080407.98	X=530465.88 Y=4080092.11	X=530279.68 Y=4080211.38
X=530935.63 Y=4080404.68	X=530455.41 Y=4080103.99	X=530278.86 Y=4080212:30
X=530935.16 Y=4080401.71	X=530451.59 Y=4080107.57	X=530276.28 Y=4080215.44
X=530932.61 Y=4080393.50	X=530447.77 Y=4080111.15	X=530274.78 Y=4080217.25
X=530921.64 Y=4080383.72	X=530437.10 Y=4080118.78	X=530273.29 Y=4080219.07
X=530912.39 Y=4080375.59	X=530429.15 Y=4080121.33	X=530271.43 Y=4080221.05
X=530908.71 Y=4080371.82	X=530428.43 Y=4080121.05	X=530269.58 Y=4080223.03
X=530897.41 Y=4080364.14	X=530427.37 Y=4080124.34	X=530268.83 Y=4080223.88
X=530892.67 Y=4080359.92	X=530415.58 Y=4080125.08	X=530268.09 Y=4080224.73
X=530889.23 Y=4080356.71	X=530411.93 Y=4080126.53	X=530267.18 Y=4080225.75
X=530892.23 Y=4080354.64	X=530408.81 Y=4080127.10	X=530266.35 Y=4080226.70
X=530883.39 Y=4080338.63	X=530406.77 Y=4080127.03	X=530264.19 Y=4080229.02
X=530878.63 Y=4080336.72	X=530404.74 Y=4080126.96	X=530261.99 Y=4080231.28
X=530855.38 Y=4080327.43	X=530401.21 Y=4080126.27	X=530260.37 Y=4080233.10
X=530837.97 Y=4080318.44	X=530399.39 Y=4080123.96	X=530256.39 Y=4080237.36
X=530831.98 Y=4080315.35	X=530395.44 Y=4080121.91	X=530249.42 Y=4080244.82
X=530823.60 Y=4080309.61	X=530391.71 Y=4080121.44	X=530246.41 Y=4080247.29
X=530814.36 Y=4080301.36	X=530391.27 Y=4080121.01	X=530242.26 Y=4080250.94
X=530800.61 Y=4080288.18	X=530387.21 Y=4080119.17	X=530239.49 Y=4080253.59
X=530795.67 Y=4080279.33	X=530383.28 Y=4080116.75	X=530238.79 Y=4080254.28
X=530787.61 Y=4080263.09	X=530377.63 Y=4080115.13	X=530235.31 Y=4080257.87
X=530785.03 Y=4080251.90	X=530373.00 Y=4080112.61	X=530232.63 Y=4080260.83
X=530782.25 Y=4080238.13	X=530371.89 Y=4080111.33	X=530238.11 Y=4080265.56
X=530780.12 Y=4080225.32	X=530366.26 Y=4080108.67	X=530209.12 Y=4080300.63
X=530776.53 Y=4080218.06	X=530360.39 Y=4080105.90	

Superponiendo esta delimitación sobre la ortofoto del PNOA se obtiene la siguiente imagen del suelo urbano del municipio:



2.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Conforme a lo establecido en el artículo 102 del Reglamento de Planeamiento, se ha considerado oportuno la actualización de las ordenanzas de edificación contenidas en el PSDU vigente a fin de proceder a su actualización y adaptarlas con mayor detalle a la situación actual del municipio, procediendo a regular las condiciones generales para la edificación, así como los usos compatibles con el suelo urbano.

Se ha considerado oportuno mantener la división del suelo en dos ordenanzas de edificación para el suelo de uso lucrativo, denominadas Casco Tradicional (CT) y Unifamiliar Adosada (AD).

Se establecen además dos ordenanzas para los usos no lucrativos de titularidad tanto pública como privada, la ordenanza Dotacional (D) y la de Espacios Libres (EL).

2.4.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.

El municipio de Félix cuenta en la actualidad con los siguientes equipamientos y dotaciones públicas:

- Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Encarnación, de titularidad privada.
- Ayuntamiento.
- Centro de Salud.
- Centro de usos múltiples.
- Colegio público.
- Polideportivo.
- Piscina municipal.
- Ermita, de titularidad privada
- Aparcamientos municipales.
- Casa de la Cultura.
- E.D.A.R.
- Planta Potabilizadora
- Tanatorio municipal
- Cementerio municipal
- Castillo.
- Parada autobús

2.5.- CUADRO RESUMEN.

La propuesta de adaptación del PDSU de Felix a la LOUA, desarrolla las siguientes superficies (en negrita se indican las cifras correspondientes a la nueva delimitación de suelo urbano).

Suelo urbano

Superficie actual:	212.741,73 m ²
Superficie propuesta:	251.157,97 m ²
Incremento:	18,06%

Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado uso residencial:	139.665,43 m ²
Suelo urbano no consolidado uso residencial:	43.279,60 m ²

Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente:	165.194,90m ²
Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación:	182.948,03m ²
Variación de superficie de suelo de uso lucrativo (residencial):.....	10,74%
% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente:	77,65
% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación:	72,84

Dotaciones.

Superficie de espacios libres en suelo urbano:	8.188,70 m ² (3,26%)
Superficie de equipamientos en suelo urbano:	12.117,87 m ² (4,82%)
% total de suelo urbano destinado a dotaciones:	8,09%
Superficie de equipamientos en suelo no urbanizable:	2.693,15 m ²

2.6.- AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.

El suelo urbano del municipio de Felix cuenta con las siguientes afecciones sectoriales:

- Vía Pecuaria "Cordel de Felix", con un ancho legal de 38 metros.
- Carretera provincial AL-3401

Respecto de estas dos afecciones, cabe indicar que no se ha modificado la línea del suelo urbano en su ámbito de afección, por lo que se mantiene la situación preexistente, no viéndose alterados, por tanto, los trazados de la Vía pecuaria y de la Carretera provincial.

2.7.- CONCLUSIÓN.

Se remite el presente documento para su examen y consideración por parte del Ayuntamiento, esperando que la Corporación Municipal, a tenor de los intereses del municipio continúe la tramitación del mismo para su aprobación definitiva.

II.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.**II.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.****II.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA****II.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.****1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. Las determinaciones contenidas en el presente capítulo son de aplicación a las parcelas y los solares pertenecientes al suelo urbano del municipio.

2. Además se han de cumplir las condiciones establecidas en la legislación general vigente en materia de edificación, en especial la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación, o las leyes de rango igual o superior que las sustituyan o modifiquen, así como, en su caso, en las ordenanzas municipales que regulen las materias relacionadas. Asimismo, deberán cumplirse las condiciones que establece la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en el urbanismo, la edificación y el transporte.

2.- CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE PARCELAS Y SOLARES.**2.1.- Condiciones de las parcelas****1.- Clasificación**

A los efectos de esta ordenanza, las parcelas y los solares urbanos, se clasifican en edificables y no edificables.

2.- Parcelas edificables

Se consideran edificables aquellas parcelas que tengan la condición de solar según lo establecido en el artículo 148 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Además, deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie, longitud de fachada, fondo y diámetro inscrito que se establece para cada ordenanza particular aplicable.

3.- Parcelas no edificables

Serán considerados no edificables las parcelas y solares que no tengan la condición de solar establecidas en el citado artículo de la LOUA y aquellos que no cumplan con las condiciones mínimas fijadas.

4.- Excepciones

No obstante lo anterior, las parcelas y solares existentes a la entrada en vigor del PDSU objeto de adaptación parcial, que no tuvieran las condiciones mínimas de superficie, longitud de fachada, fondo y diámetro inscrito establecidas en la ordenanza de aplicación que sea de aplicación tienen la consideración de edificables. Dicha situación se acreditará mediante la información registral, catastral y/o histórico de ortofotografías.

2.2.- Vivienda exterior

Se considerará vivienda exterior, aquella en la que todas las piezas habitables, de las viviendas de nueva edificación, tengan huecos que abran a espacio abierto (al menos una pieza habitable ha de tener a calle o espacio libre público) o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integrantes de la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, garajes y similares.

2.3.- Alineaciones oficiales

Con carácter general, las alineaciones oficiales serán los linderos de las parcelas edificables con los espacios libres y viales públicos.

Las alineaciones oficiales de las parcelas edificables en suelo urbano serán las definidas en la documentación gráfica del PDSU-AP así como en los Estudios de Detalle que cuenten con aprobación definitiva.

Cuando del contenido de la cartografía del PDSU-AP no sea posible la identificación detallada de la alineación de un solar concreto serán de aplicación las siguientes reglas:

1. Con carácter general, serán respetadas y tendrán la consideración de alineación oficial las alineaciones de las edificaciones existentes a la aprobación del PDSU objeto de esta adaptación. Dicha situación se acreditará mediante la información registral, catastral y/o histórico de ortofotografías
2. En el resto de los casos, las alineaciones oficiales serán los linderos de las fincas edificables con los espacios libres y viales públicos. Para definir dichos linderos se podrá tomar como referencia los linderos definidos en la cartografía del Catastro, siempre que cuente con la aprobación municipal por estar éste conforme con los límites de los suelos de dominio público. En caso de no aceptación municipal será necesario la previa aprobación de la figura de planeamiento prevista en la legislación urbanística.
3. Con carácter general, para resolver posibles situaciones contradictorias de alineaciones se deberán respetar los criterios previstos en la Norma 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ámbito Provincial de Almería, aprobadas definitivamente el 31 de agosto de 1987.

2.4.- Alineaciones interiores

1. En los casos en los que la forma de la manzana admita la construcción de un patio interior mancomunado la profundidad edificable de las manzanas vendrá fijada por las siguientes determinaciones:

- Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que se denominará patio de manzana.
- Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo o diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 metros.

2. Si la profundidad o lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar, si no se provén huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior, deberá retirarse 3 metros como mínimo de la linde posterior.

3. Se prohíbe dejar espacios sin construir visibles desde la vía pública, tales como callejones, pasos de canales de riego, etc, de menos de 6 metros de ancho.

4. Solamente se permitirán viviendas interiores (que no den a espacio público) si sus huecos abren a patio de manzana cuyas dimensiones cumplan las establecidas por la ordenanza particular de aplicación.

5. Estas condiciones podrán ser ajustadas por las ordenanzas particulares que se establezcan.

2.5.- Fondo máximo edificable

1. En el uso residencial se establece un fondo máximo edificable de 20,00 metros en todas sus plantas.

2. Los sótanos y plantas bajas destinadas a aparcamientos, locales comerciales o usos no residenciales podrán ocupar la totalidad de la parcela.

2.6.- Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación se medirá por el número de plantas y por la distancia vertical.

2. La altura de la edificación es la distancia vertical existente desde la rasante oficial hasta la cara inferior del último forjado.

3. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada. En las calles con fuerte pendiente se harán los escalonamientos pertinentes, con una tolerancia de altura entre los puntos extremos de más o menos 1,50 metros.

4. La altura de la edificación se regirá por el ancho de la calle o por la Ordenanza Particular, según proceda. En las calles con ancho irregular, la altura será la del promedio de la manzana, sin perjuicio de lo que al respecto regule la Ordenanza Particular.

5. En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, se admite escalonar la altura del edificio según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto la envolvente delimitada por los planos teóricos de las alineaciones de cada fachada y el superior que será el resultado de unir el que pasa por un metro más de la altura máxima permitida en la calle más baja y por una planta más que la máxima permitida en la calle más alta, respetándose en ambas calles, en todo caso, la altura máxima permitida.

6. En los solares en esquina, la mayor altura permitida se podrá mantener sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble de ancho de esta calle, con un máximo de 12 metros siendo condición indispensable tratar como fachada los paramentos de las medianerías que quedan al descubierto.

7. La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho de las que a ella concurren, salvo que la Ordenanza Particular establezca otro criterio.

8. Se incluirán en el cómputo de las alturas de la edificación las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 m en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

9. La altura libre de planta, entendida esta como la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será como mínimo de 2,50 metros excepto los garajes y en las piezas no habitables donde se permitirá 2,20 metros.

10. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+1, es de siete metros y medio (7,50 metros).

11. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+2, es de diez metros y medio (10,50 metros).

12. Si como consecuencia de la aplicación de los criterios anteriores para la definición de las alturas permitidas en una parcela se generasen medianerías que quedaran vistas tras aplicar los criterios de las alturas permitidas en los solares o parcelas colindantes, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 metros dentro de la parcela y tratar el paramento descubierto como fachada.

13. Con carácter general se permitirán edificaciones con altura y número de plantas inferiores a la máxima permitida.

14. En aplicación del criterio de la envolvente definido en el apartado 5 de este artículo no se podrán superar en la proyección vertical de la edificación más de dos niveles del número de plantas permitidas como máximas. A modo explicativo dicha regulación supone que en zonas o manzanas con una altura máxima permitida de PB+1 no se podrán superar los 4 niveles en proyección vertical (edificación de 4 plantas de altura en su proyección vertical) y en el caso de zonas con una altura máxima permitida de PB+2 no se podrán superar los 5 niveles (edificación de 5 plantas en su proyección vertical). En aquellos casos que surjan más niveles de los permitidos, ha de quedar un nivel libre de edificación (destinado a espacios libres).

15. En terrenos con fuerte pendiente, con una única fachada, podrá tomarse como rasante la del terreno natural, no pudiendo la edificación sobresalir de la envolvente resultado de trazar una línea de 45° sobre la altura máxima permitida por la Ordenanza Particular tomando como referente la rasante de la calle. En este caso será de aplicación también lo establecido en el apartado 14 de este artículo.

2.7.- Sótanos y semisótanos

Se admiten los sótanos y semisótanos.

Los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 m medidos a cara inferior del forjado superior, referidos a la totalidad de la alineación correspondiente, tendrán la consideración de planta y se incluirán en el cómputo de altura de la edificación.

2.8.- Construcciones e instalaciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se permite incrementar una planta por encima de la línea de coronación máxima, cuando se consiga con ello ocultar una medianería visible existente, sin que para ello se tenga que crear otra.

2. Por encima de la altura máxima solo se permitirá la realización de la cubierta y si la cubierta es plana, se permitirá el casetón de las escaleras siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de 3 metros. La altura de la caja de la escalera no podrá sobrepasar un máximo de 3,50 metros de altura, medida esta hasta la cornisa del elemento construido. La superficie máxima será la estrictamente necesaria para la ejecución de la caja de escaleras y la ubicación de las instalaciones que deban ir en cubierta. Los cuerpos de obra que se realicen por encima de la altura máxima se tendrán que tratar como fachada.

3. En el caso de que se admitan las cubiertas inclinadas, éstas no podrán disponer de una pendiente superior a 30 grados y, en el espacio inferior de las mismas se admiten los usos de almacén, depósitos e instalaciones de la edificación. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el establecido para los aleros. El arranque de los faldones de cubierta podrá situarse a una altura igual o inferior a un (1,00) metro desde la cara superior del forjado de última planta.

4. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y de 1,80 metros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima.

2.9.- Medianerías

1. Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior, deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.

2. Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y acabado en color blanco.

2.10.- Ocupación y volumen

La superficie ocupada y el volumen edificado en cada solar, serán los resultantes de las ordenanzas anteriores y de la condición de que la dimensión mínima de los patios interiores no sea inferior a 1/4 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.

2.11.- Vuelos

Los cuerpos volados sobre la alineación oficial se han de ajustar a las siguientes determinaciones dimensionales:

- No se admiten vuelos en calles de ancho inferior a 3 metros.
- En calles de ancho comprendido entre 3 y 8 metros el vuelo máximo permitido es de 0,40 metros.
- En el resto de calles (de ancho superior a 8 metros) o espacios públicos el vuelo máximo permitido es de 0,80 metros.
- Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,00 metros del nivel de la acera.
- En todo caso, el vuelo quedará retranqueado 0,30 metros con respecto al plano vertical del bordillo entre calzada y acera.
- Salvo pacto expreso demostrado documentalmente, los cuerpos volados habrán de retirarse de las medianerías una distancia igual al menos a la del vuelo.
- No se permitirán huecos o vistas oblicuas sobre el plano de medianería a menos de 0,60 metros de separación.

2.12.- Cubiertas

Las cubiertas deberán disponerse, obligatoriamente, con la forma y materiales de cubrición dominantes en el conjunto urbano. No estarán permitidos la utilización de materiales vitrificados, los acabados de chapa ondulada ni las láminas asfálticas en su color negro, aluminio o similar.

2.13.- Fachadas. Composición y materiales

1. Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde el espacio público o privado. Se exceptúan únicamente las paredes medianeras que puedan quedar ocultas al edificarse la edificación colindante.

2. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere.

3. La composición, huecos y volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción, se adaptarán a las tradicionales de la comarca, tratando de no crear elementos discordantes con el carácter y la composición estética dominante.

4. Los materiales de fachada para paramentos opacos tendrán terminación en color blanco y preferentemente a base de enfoscados, revocos y estucos.

5. Se prohíbe el acabado mediante bloques de hormigón o ladrillo visto en todos sus colores, con azulejos, cerámica vidriada, baldosas hidráulicas, terrazos y similares.

6. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales de acabado que los utilizados en la fachada principal.

7. Las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con una altura máxima de 1,20 metros.

8. Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio anodizado en su color o similares y la colocación de bajantes y canalones vistos.

9. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.

2.14.- Condiciones higiénicas de la vivienda

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina (mínimo 7 m²), estancia-comedor (mínimo 20 m²), cuarto de baño completo (mínimo 3 m²), dormitorio principal (mínimo 12 m²) o dos dormitorios sencillos (mínimo 8 m² cada uno).

2. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire.

2.15.- Ocultación de servicios.

1. Los servicios de lavaderos, tendaderos u otros cualesquiera, cuya visión deberá quedar oculta desde los espacios públicos, quedarán ubicados en patios de servicios abiertos al exterior, pero cerrado por celosías.

2. Deben evitarse las conducciones vistas, especialmente en las fachadas a vía pública.

3. Los equipos de calefacción y /o refrigeración deberán instalarse en zona no visibles de la edificación.

4. En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.

5. Las instalaciones que hayan de ubicarse sobre la cubierta deberán quedar integradas en la edificación, y en la medida de lo posible, ocultos a la vista. Para la colocación de las antenas de televisión se prohibirá la colocación de estos sobre balcones o fachadas.

6. La instalación de los elementos de captación de energía solar deberán integrarse al máximo en el diseño del edificio y deberá garantizarse la ocultación desde las vías y espacios públicos colindantes con la edificación.

2.16.- Vallados y cerramientos.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, se resolverán con elementos ciegos de 0,80 metros de altura, completados en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, celosías, pantallas vegetales o soluciones similares (que no formen cerramientos opacos) hasta una altura máxima de 2,20 metros.

2. Podrán igualmente resolverse por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar a juicio del Ayuntamiento y que no forme frentes opacos continuos ni rebasen la altura de 2,20 metros.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

4. Se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, exclusivamente en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellos usos que alberguen actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

5. Los cerramientos a linderos privados podrán ser macizos con una altura máxima de 2,50m, salvo en el tramo de retranqueo a vial, que tendrá la misma altura que el cerramiento a vial (máximo 2,20 metros).

II.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

1.- ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)

2.- ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)

3.- ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

4.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.

5.- CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

1.- ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)

1.1.- Ámbito y delimitación.

1. Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a los suelos calificados como CASCO TRADICIONAL (CT), en los planos de ordenación.

2. El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es la protección de los valores y de las tramas, del control del proceso de sustitución de sus edificaciones de forma que pueda conservarse la relación arquitectura-espacio urbano que es propia de los distintos tejidos que comprenden esta zona.

3. Está formado mayoritariamente por vivienda unifamiliares y en menor grado por viviendas plurifamiliares. La tipología dominante es la edificación alineada a vial y adosada en medianera conformando manzanas cerradas. La altura dominante es de dos plantas.

1.2.- Condiciones de solares edificables.

Las condiciones mínimas de superficie, longitud de fachada, fondo y diámetro inscrito de las parcelas edificables, se establecen en función de la anchura de la calle a la que tenga fachada, son las siguientes:

	ANCHO DE CALLES		
	Inferior a 9m	Igual a 9 e inferior a 14m	Igual o superior a 14m
Superficie mínima	60,00 m ²	80,00 m ²	100,00 m ²
Longitud mínima de fachada	4,00m	6,00m	8,00m
Fondo mínimo	6,00m	8,00m	10,00m
Diámetro del círculo inscrito	3,50m	5,00m	6,00m

Si la parcela o solar tiene fachada a más de una calle la condición de longitud mínima de fachada deberá cumplirse respecto de cada una de las fachadas. En relación a la superficie mínima será la requerida para la calle de mayor ancho.

1.3.- Condiciones para la agrupación de parcelas.

No se permitirán agrupaciones de parcelas que superen los 500m².

1.4.- Alineaciones.

Se establece el sistema de alineación a vial, por lo que las alineaciones exteriores oficiales son las que se fijan en los planos de ordenación correspondientes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.3 de la ordenanza general de la edificación.

1.5.- Altura y número de plantas.

1. El número de plantas será:

- Calles de ancho igual o inferior a 5,00m: Dos plantas (PB+1) y 7,50 m de altura.
- Calles de ancho superior a 5,00m.: Tres plantas (PB+2) y 10,50m de altura.

2. En calles de ancho irregular, la altura se regirá por el promedio de cada manzana. Si la edificación se realiza entre medianerías, y existen edificaciones a ambos lados de la fachada, se procederá de la siguiente forma:

- La edificación tendrá una altura máxima igual a la de la edificación que tenga menor altura.
- Se podrá incrementar la altura máxima para ocultar la medianería visible de la edificación de mayor altura, hasta un máximo del 50% de la longitud de la fachada.

1.6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela estará condicionada por el fondo máximo edificable establecido, pudiendo ocuparse el 100% de la parcela en el caso de no superarse.

1.7.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos anteriores.

1.8.- Placetas.

1. Se entenderá como placeta a la meseta que se ejecuta para dar acceso a la vivienda o edificio cuando el inmueble se ubica en calles de pendiente acusada.
2. Las placetas de acceso no invadirán la vía pública, debiendo ubicarse todo su perímetro dentro del espacio privado, generándose para ello un retranqueo de la planta baja de la edificación.
3. Si por las circunstancias de la parcela o el vial no es posible cumplir la condición anterior, previa consulta y autorización por parte del Ayuntamiento, podrá ocuparse parcialmente la vía pública, siempre que no se afecte a las condiciones de circulación. En este caso será el Ayuntamiento quien determinará las condiciones constructivas de este espacio.
4. Las placetas de acceso podrán dar acceso a varias viviendas.
5. Las placetas deberán estar protegidas frente a caídas en altura y podrán acotarse mediante la colocación de una barandilla o murete de fábrica de 1,00 metros de altura máxima.

1.9.- Composición de fachadas

1. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería.
2. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales, si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

1.10.- Condiciones particulares de uso.

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten lo siguientes usos:
 - a) Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
 - b) Hotelero y alojamientos turísticos.
 - c) Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).
 - d) Administrativo.
 - e) Artesanal.
 - f) Equipamiento, en todas sus modalidades. Los usos religiosos únicamente se permitirán en edificio exclusivo.
 - g) Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.
 - h) Aparcamiento en edificio exclusivo.
 - i) Los usos existentes, que se encuentren legalmente implantados a la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial del PDSU, se consideran compatibles.
2. En el ámbito de esta ordenanza no se admiten los usos ganaderos en ninguna de sus categorías.

1.11.- Usos industriales compatibles con zonas residenciales

Se consideran compatibles con las zonas residenciales las actividades industriales sometidas al procedimiento de prevención y control ambiental de calificación ambiental o calificación ambiental por declaración responsable que se enumeran a continuación:

- a) Tratamiento, transformación y/o envasado de materias primas animales o vegetales.
- b) Fabricación de vinos y licores.
- c) Centrales hortofrutícolas.
- d) Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- e) Talleres de carpintería de madera.
- f) Lavado de vehículos a motor.
- g) Talleres de reparación eléctricas, entre los que se pueden incluir electrodomésticos.
- h) Talleres de reparación de vehículos a motor menores de 3.500 kg.
- i) Obradores de panadería y confitería.
- j) Almacenamiento y/o venta de abonos, piensos y plaguicidas.
- k) Almacenamiento y/o venta de productos de droguería o perfumería.
- l) Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
- m) Almacén-trastero en uso exclusivo.

2.- ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD).

2.1.- Ámbito y delimitación.

1. Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a los suelos calificados como UNIFAMILIAR ADOSADA (AD), en los planos de ordenación.
2. El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es la generación de un paisaje urbano menos denso que el caracteriza al Casco tradicional del municipio, con una presencia mayor de zonas verdes privadas que favorezcan la integración de las edificaciones con el medio natural que rodea estas zonas.
3. Se pretende dotar a la zona de un carácter eminentemente residencial, si bien también se tienen en cuenta las posibilidades que ofrecen estos suelos para la implantación de dotaciones o usos que requieren parcelas de mayor tamaño que las disponibles en el casco urbano consolidado.

2.2.- Condiciones de solares edificables.

Las dimensiones mínimas de las parcelas serán las siguientes:

Superficie mínima	120,00 m ²
Longitud mínima de fachada.....	6,00 m
Fondo mínimo	10,00 m

2.3.- Condiciones para la agrupación de parcelas.

Podrán realizarse agrupaciones de parcelas para la constitución de complejos inmobiliarios o la obtención de mayores superficies de solar para la edificación sin límite de superficie.

2.4.- Alineaciones.

1. Con carácter general, las edificaciones se retranquearán una distancia de tres (3,00) metros de la alineación a vial y se adosarán a las medianerías colindantes.
2. Podrán admitirse soluciones de vivienda aislada o pareada.
3. Mediante Estudio de Detalle podrán ordenarse frentes de manzana completos para fijar un retranqueo mayor al establecido en este artículo.
4. Si por necesidades del servicio a prestar resultase justificado, los edificios de uso exclusivo dotacional podrán alinearse a vial.

2.5.- Retranqueos

1. Con carácter general, las edificaciones deberán adosarse a las medianerías colindantes hasta la primera crujía o 3,00 m medidos desde la fachada. A partir de dicha distancia, la edificación podrá establecer retranqueos para generar espacios libres en el interior de la parcela. Estos retranqueos cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los patios en función del uso al que se destinen y podrán cubrirse con porches o pérgolas.
2. El espacio de retranqueo a vial se acondicionará como espacio libre de acceso a la edificación, pudiendo estar dotado de jardinería y pavimentación. Este espacio será descubierto.
3. A partir de la línea de edificación se permitirán los porches y retranqueos de la edificación, que se dispondrán de forma libre, debiendo ajustarse a la línea de edificación un mínimo del 40% de la longitud de la fachada de la planta baja.
4. En el caso de autorizarse edificaciones aisladas o pareadas, la edificación guardará en sus bordes libres una distancia mínima a linderos de 2,00 metros. Estos retranqueos cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los patios en función del uso al que se destinen y podrán cubrirse con porches o pérgolas.

2.6.- Altura y número de plantas.

El número máximo de plantas será dos (PB+1) y 7,50 m de altura.

2.7.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela estará condicionada por el retranqueo de la edificación y el fondo máximo edificable establecido.

2.8.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos anteriores.

2.9.- Constitución de complejos inmobiliarios.

Se admitirá la construcción de complejos inmobiliarios de unifamiliares adosadas o residencial plurifamiliar siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La parcela tendrá una superficie igual o superior a 500 m².
- b) Deberá contar con un espacio libre interior cuyas dimensiones cumplirán las establecidas para los patios de manzana. Dicho espacio libre se acondicionará con zonas ajardinadas y esparcimiento para uso de la comunidad de propietarios.
- c) El número máximo de viviendas será de una por cada 50,00m² de solar, aplicando el redondeo al número entero inferior resultante aplicar este parámetro a la superficie de solar.

2.10.- Cuerpos salientes.

1. Se admiten los cuerpos cerrados volados.
2. El vuelo máximo permitido en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será el definido en las ordenanzas generales en el artículo correspondiente. A este respecto, se tomará como ancho de calle el definido en los planos de Ordenación o en caso de ausencia, la distancia entre las alineaciones de las parcelas.
3. En los patios de manzana, se tomará como referencia el ancho del lado menor del patio.
4. Se permiten los miradores acristalados y cierres cuya parte acristalada no sobrepase más de 30 cm el ancho del balcón.
5. Se permiten los balcones corridos.

2.11.- Construcciones auxiliares.

1. Se consideran construcciones auxiliares las piscinas, cenadores y casetas de aseos y primeros auxilios.
2. Se admiten las construcciones auxiliares, con una superficie construida máxima de 30,00m² y una altura máxima de tres (3,00) metros.

3. Estas construcciones no podrán quedar vistas desde la vía pública y podrán adosarse al lindero trasero sin que les sea de aplicación el parámetro de fondo máximo.

2.12.- Condiciones particulares de uso.

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten lo siguientes usos:
 - a) Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
 - b) Hotelero y alojamientos turísticos.
 - c) Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).
 - d) Administrativo.
 - e) Artesanal.
 - f) Equipamiento, en todas sus modalidades, en edificio exclusivo.
 - g) Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.
 - h) Aparcamiento en edificio exclusivo.
 - i) Los usos existentes, que se encuentren legalmente implantados a la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial del PDSU, se consideran compatibles.
2. En el ámbito de esta ordenanza no se admiten los usos ganaderos en ninguna de sus categorías.

2.13.- Usos industriales compatibles con zonas residenciales

Se consideran compatibles con las zonas residenciales las actividades industriales sometidas al procedimiento de prevención y control ambiental de calificación ambiental o calificación ambiental por declaración responsable que se enumeran a continuación:

- a) Tratamiento, transformación y/o envasado de materias primas animales o vegetales.
- b) Fabricación de vinos y licores.
- c) Centrales hortofrutícolas.
- d) Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- e) Talleres de carpintería de madera.
- f) Lavado de vehículos a motor.
- g) Talleres de reparación eléctricas, entre los que se pueden incluir electrodomésticos.
- h) Talleres de reparación de vehículos a motor menores de 3.500 kg.
- i) Obradores de panadería y confitería.
- j) Almacenamiento y/o venta de abonos, piensos y plaguicidas.
- k) Almacenamiento y/o venta de productos de droguería o perfumería.
- l) Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
- m) Almacén-trastero en uso exclusivo.

3.- ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

3.1.- Condiciones generales de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas, tanto de titularidad pública como privada, que se indican como Equipamiento o Sistema General de Equipamiento en los planos de Ordenación.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener la calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la Ordenanza particular de la zona.
3. Se pretende llevar a cabo su fin dotacional, respetando las tipologías edificatorias de las zonas y entorno donde se encuentran ubicadas

3.2.- Definición usos dotacionales

Dentro del uso de equipamiento se distinguen los siguientes:

- Equipamiento educativo: incluye la formación intelectual de las personas mediante enseñanza en cualquier nivel reglado, guarderías, las enseñanzas no regladas (academias) y la investigación.
- Equipamiento deportivo: Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, puede ser en espacio cubierto o al aire libre
- Equipamientos de servicios de interés público y social: Comprende los siguientes usos:
 - comercial
 - cultural o social
 - administrativo publico
 - servicios urbanos
 - cementerio
 - religioso
 - y similares a los anteriores.
- Equipamiento genérico: comprende aquellos terrenos destinados a equipamientos que aún no tienen establecido su uso específico, siendo posible destinarlos a alguno o algunos de los equipamientos anteriores y/o a espacios libres.

3.3.- Sistema de ordenación

La edificación se ordenará de forma libre sobre las parcelas, atendiendo a su carácter singular.

3.4.- Parcelación

1. No se establece una superficie mínima de parcela edificable.
2. En el caso de la ejecución de actuaciones vinculadas a la prestación e implantación de equipamientos de titularidad pública serán viables las divisiones de terrenos que tengan como objeto la división de los lotes necesarios para la implantación de dichos equipamientos.

3.5.- Alineaciones y rasantes

No se fija una alineación determinada ni retranqueo obligatorio. De la ordenación no podrán resultar medianerías vistas, ya existentes o posibles de realizar en el propio equipamiento ni en las edificaciones colindantes.

3.6.- Altura máxima

La altura máxima se establece en 8 y 11 m respectivamente, según sean dos o tres plantas, dependiendo de la zona de ordenanza particular donde se ubique, salvo que excepcionalmente, se justifique la necesidad de una altura mayor.

3.7.- Fondo máximo

No se fija límite en cuanto al fondo máximo edificable.

3.8.- Ocupación

No se establece un límite para la ocupación de las parcelas edificables.

3.9.- Edificabilidad

Será la resultante de aplicar, en cada caso, la altura y fondo máximo permitido.

3.10.- Condiciones de uso

1. En las parcelas destinadas a equipamientos es compatible la implantación de cualquiera de las categorías de los usos dotacionales definidos en esta ordenanza.
2. Igualmente será compatible con el uso de equipamiento en todas sus categorías, el uso de aparcamientos y espacios libres.

3.11.- Cuerpos salientes.

1. Se admiten los cuerpos cerrados volados.
2. El vuelo máximo permitido será el definido en las ordenanzas generales en el artículo correspondiente. A este respecto, se tomará como ancho de calle el definido en los planos de Ordenación o en caso de ausencia, la distancia entre las alineaciones de las parcelas.
3. En los patios de manzana, se tomará como referencia el ancho del lado menor del patio.
4. Se permiten los balcones corridos.

4.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.

4.1.- Ámbito de aplicación y objetivos

Comprende parcelas cuya previsión de uso resulta ser dotacional para conseguir satisfacer a todo el conjunto urbano, con áreas de esparcimiento, ocio y reposo para la población, así como para mejorar sus condiciones ambientales.

4.2.- Sistema de ordenación

Sobre las parcelas, si existe, la edificación se situará de forma libre atendiendo a su carácter singular.

4.3.- Altura máxima

Para las edificaciones permitidas en los espacios libres el número máximo de plantas permitidas se establece en una (Planta Baja), sin limitación de altura máxima, que vendrá justificada por su uso.

4.4.- Ocupación

Se establece una ocupación máxima de 30 m² para instalaciones y/o construcciones necesarias para el correcto uso y funcionamiento del espacio libre (entre otras: casetas de mantenimiento, cuartos de instalaciones, aseos, kioscos, ambigús o similares).

4.5.- Condiciones de uso

Se admitirán parques, jardines, áreas de juego y recreo, y áreas peatonales. Asimismo, al servicio de dichos espacios de esparcimiento, se admitirán los usos y edificaciones siguientes:

- Instalaciones para actividades culturales y recreativas (barbacoas, merenderos)
- Instalaciones para comercio o restauración, en pequeñas construcciones (kioscos, ambigús, etc.)
- Instalaciones deportivas al aire libre, y pequeñas construcciones vinculadas a ellos, tales como vestuarios o almacén.
- Aparcamientos públicos entre arbolado.
- O similares a los anteriores.

5.- CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

El siguiente cuadro recoge a modo de resumen los parámetros generales de aplicación establecidos por las Ordenanzas de zona, no obstante, cada caso concreto deberá abordar el cumplimiento íntegro de las condiciones que cada Ordenanza establezca en función de sus condiciones concretas.

PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS											
ZONA	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m ²)			FONDO MÁXIMO	SEPARACIÓN LINDEROS			ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA		USOS	
	Ancho de calle (m)				CALLE	FONDO	LATERAL	Nº de plantas/altura máxima			Altura mínima
	<9	9≤a<14	≥14					Ancho de calle (m)			
	≤5,00	>5,00									
CT	60,00	80,00	100,00	20,00m	No	No	No	PB+1 7,50m	PB+2 10,50m	PB	Art. 1.10
AD	120			20,00m (desde línea de edificación)	3,00m	Libre	Según artículo 2.5	PB+1		PB	Art. 2.12 Art. 2.13

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**III.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN E. 1/1.500**

- 1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. SITUACIÓN ACTUAL.
- 2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 3.- RED DE SANEAMIENTO.
- 4.- ALUMBRADO PÚBLICO.
- 5.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO ACTUAL Y NUEVA PROPUESTA.

III.2.- PLANO DE ORDENACIÓN E. 1/1.500.

- 1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

III.3.- PLANOS DE ORDENACIÓN E. 1/1.000-

- 1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 1 DE 8
- 2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 2 DE 8
- 3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 3 DE 8
- 4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 4 DE 8
- 5.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 5 DE 8
- 6.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 6 DE 8
- 7.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 7 DE 8
- 8.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 8 DE 8

III.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN E. 1/1.500.**III.2.- PLANO DE ORDENACIÓN E. 1/1.500****III.3.- PLANOS DE ORDENACIÓN E. 1/1.000****ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO.****1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

El documento que se redacta consiste en una propuesta de delimitación de suelo urbano sobre una cartografía actualizada, tomando como base el vuelo realizado por el Instituto de Estadística y Cartografía de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresa y Universidad de la Junta de Andalucía. Esta cartografía se ha actualizado con diferentes mediciones topográficas realizadas y la planimetría de ordenación de los Estudios de Detalle aprobados hasta la fecha.

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Actualización de las alineaciones de la zona del casco tradicional para reflejar la realidad construida, con la intención de que las alineaciones sean las de las edificaciones existentes.
- Inclusión de las alineaciones establecidas por los Estudios de Detalle aprobados por el municipio, así como de sus condicionantes urbanísticas.
- Pequeña ampliación del suelo urbano hacia el sureste para incluir como suelo urbano parte de unas edificaciones que actualmente están atravesadas por la línea delimitadora del suelo urbano.
- Reajuste del límite del suelo urbano en el borde este, para incorporar dos zonas consolidadas por la edificación y por la urbanización, una de mayor extensión en la zona conocida como Jardínillo al noreste del núcleo y otra más pequeña ocupada por dos viviendas en la C/ Atajillo.
- Reajuste del suelo urbano al noroeste del núcleo para incorporar un suelo parcialmente consolidado por la urbanización, entre el Camino del Cementerio y la C/ Segunda del Campo. Este suelo cuenta con red de abastecimiento de agua potable, acceso rodado por vía pavimentada y suministro de energía eléctrica en tendido aéreo, cuenta asimismo con alumbrado urbano en el Camino del Cementerio y en parte de la C/ Segunda del Campo. Este asentamiento está colindante al suelo urbano actual e integrado en la malla urbana, considerándose por tanto que cumpliría las condiciones del artículo 45 LOUA para tener la consideración de suelo urbano en la categoría de no consolidado por faltar la ejecución de la red de saneamiento y necesitar de una renovación de las infraestructuras existentes.

- Distinción entre suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado. Los terrenos que pasan a tener esta consideración están conformados por grandes bolsas de suelo sin edificar existentes principalmente en la zona de ensanche del núcleo, al sur y al este junto con el nuevo suelo que se incorpora al oeste descrito en el anterior apartado. Dada la complejidad de desarrollo de estas bolsas de suelo, se ha optado por dotar a estos suelos de una ordenación mínima a fin de que pueda completarse mediante el oportuno Estudio de Detalle que entre a ordenar detalladamente cada una de aquellas.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal a fin de queden afectos al uso público.
- Establecimiento de unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos, conforme a los siguientes criterios:
 - Se tomará como base las Ordenanzas del PSDU vigentes, las cuales se procederá a adaptar y completar.
 - Se propone una Ordenanza que regule con carácter general las condiciones de la edificación.
 - Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
 - Para el suelo urbano no consolidado y el consolidado que se localiza al sur y este del núcleo urbano, se propone una ordenanza de ensanche que persigue una trama menos densa, enfocada principalmente a la vivienda unifamiliar, estableciendo unas condiciones estéticas distintas, y buscando una menor densidad edificatoria, con edificación aislada o retranqueadas respecto de la alineación de fachada para permitir las zonas verdes privadas.
 - Se proponen, por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad tanto pública como privada, una para los equipamientos y otra para las zonas verdes.

Como punto de partida de la delimitación de suelo urbano se ha establecido la delimitación actual, utilizándose para su trazado la descripción del trazado de la línea delimitadora contenida en el PSDU vigente.

Superponiendo esta delimitación sobre la ortofoto del PNOA se obtiene la siguiente imagen:



2.- NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

La nueva delimitación del suelo urbano se configura espacialmente con una línea que tiene las siguientes coordenadas UTM:

X=530209.12 Y=4080300.63

X=530194.72 Y=4080394.32

X=530178.17 Y=4080448.26

X=530221.21 Y=4080381.12

X=530172.63 Y=4080434.49

X=530184.60 Y=4080449.64

X=530199.82 Y=4080388.43

X=530178.97 Y=4080444.52

X=530184.73 Y=4080464.93

X=530864.37 Y=4080388.63	X=530593.77 Y=4080178.79	X=530335.67 Y=4080168.11
X=530866.26 Y=4080387.40	X=530577.88 Y=4080184.21	X=530337.76 Y=4080182.07
X=530867.21 Y=4080386.79	X=530563.11 Y=4080187.78	X=530337.62 Y=4080182.86
X=530876.22 Y=4080394.46	X=530548.83 Y=4080189.66	X=530337.62 Y=4080182.86
X=530887.45 Y=4080405.73	X=530538.82 Y=4080189.66	X=530333.29 Y=4080184.01
X=530891.71 Y=4080412.91	X=530531.98 Y=4080179.58	X=530330.57 Y=4080184.73
X=530900.87 Y=4080420.70	X=530526.49 Y=4080173.80	X=530328.88 Y=4080185.28
X=530900.15 Y=4080428.69	X=530520.31 Y=4080170.40	X=530326.68 Y=4080186.00
X=530924.94 Y=4080425.28	X=530513.85 Y=4080166.20	X=530323.54 Y=4080187.02
X=530926.10 Y=4080421.35	X=530508.31 Y=4080161.92	X=530320.54 Y=4080188.11
X=530926.39 Y=4080419.49	X=530505.11 Y=4080159.46	X=530317.38 Y=4080189.28
X=530926.39 Y=4080417.29	X=530501.44 Y=4080153.11	X=530314.86 Y=4080190.27
X=530925:30 Y=4080415.43	X=530499.89 Y=4080149.46	X=530311.87 Y=4080191.49
X=530927.04 Y=4080414.23	X=530497.57 Y=4080141.97	X=530308.88 Y=4080192.73
X=530930.26 Y=4080413.14	X=530497.20 Y=4080135.22	X=530306.83 Y=4080193.62
X=530931.23 Y=4080412.54	X=530497.20 Y=4080129.92	X=530303.97 Y=4080194.87
X=530932.90 Y=4080410.96	X=530497.43 Y=4080118.47	X=530302.64 Y=4080195.45
X=530934.34 Y=4080409.06	X=530492.97 Y=4080096.83	X=530300.98 Y=4080196.26
X=530934.80 Y=4080407.98	X=530489.95 Y=4080087.93	X=530298.47 Y=4080197.48
X=530935.63 Y=4080404.68	X=530482.58 Y=4080077.86	X=530295:30 Y=4080199.23
X=530935.16 Y=4080401.71	X=530481.48 Y=4080076.65	X=530293.70 Y=4080200.16
X=530932.61 Y=4080393.50	X=530481.48 Y=4080076.65	X=530291.57 Y=4080201.49
X=530921.64 Y=4080383.72	X=530473.20 Y=4080084.17	X=530289.42 Y=4080202.78
X=530912.39 Y=4080375.59	X=530465.88 Y=4080092.11	X=530287.84 Y=4080203.75
X=530908.71 Y=4080371.82	X=530455.41 Y=4080103.99	X=530285.98 Y=4080205.12
X=530897.41 Y=4080364.14	X=530451.59 Y=4080107.57	X=530284.23 Y=4080206.63
X=530892.67 Y=4080359.92	X=530447.77 Y=4080111.15	X=530282.88 Y=4080208.04
X=530889.23 Y=4080356.71	X=530437.10 Y=4080118.78	X=530280.87 Y=4080210.13
X=530892.23 Y=4080354.64	X=530429.15 Y=4080121.33	X=530279.68 Y=4080211.38
X=530883.39 Y=4080338.63	X=530428.43 Y=4080121.05	X=530278.86 Y=4080212:30
X=530878.63 Y=4080336.72	X=530427.37 Y=4080124.34	X=530276.28 Y=4080215.44
X=530855.38 Y=4080327.43	X=530415.58 Y=4080125.08	X=530274.78 Y=4080217.25
X=530837.97 Y=4080318.44	X=530411.93 Y=4080126.53	X=530273.29 Y=4080219.07
X=530831.98 Y=4080315.35	X=530408.81 Y=4080127.10	X=530271.43 Y=4080221.05
X=530823.60 Y=4080309.61	X=530406.77 Y=4080127.03	X=530269.58 Y=4080223.03
X=530814.36 Y=4080301.36	X=530404.74 Y=4080126.96	X=530268.83 Y=4080223.88
X=530800.61 Y=4080288.18	X=530401.21 Y=4080126.27	X=530268.09 Y=4080224.73
X=530795.67 Y=4080279.33	X=530399.39 Y=4080123.96	X=530267.18 Y=4080225.75
X=530787.61 Y=4080263.09	X=530395.44 Y=4080121.91	X=530266.35 Y=4080226.70
X=530785.03 Y=4080251.90	X=530391.71 Y=4080121.44	X=530264.19 Y=4080229.02
X=530782.25 Y=4080238.13	X=530391.27 Y=4080121.01	X=530261.99 Y=4080231.28
X=530780.12 Y=4080225.32	X=530387.21 Y=4080119.17	X=530260.37 Y=4080233.10
X=530776.53 Y=4080218.06	X=530383.28 Y=4080116.75	X=530256.39 Y=4080237.36
X=530769.21 Y=4080210.69	X=530377.63 Y=4080115.13	X=530249.42 Y=4080244.82
X=530756.95 Y=4080206.23	X=530373.00 Y=4080112.61	X=530246.41 Y=4080247.29
X=530742.84 Y=4080205.05	X=530371.89 Y=4080111.33	X=530242.26 Y=4080250.94
X=530723.58 Y=4080210.37	X=530366.26 Y=4080108.67	X=530239.49 Y=4080253.59
X=530664.39 Y=4080217.95	X=530360.39 Y=4080105.90	X=530238.79 Y=4080254.28
X=530650.09 Y=4080217.27	X=530339.92 Y=4080109.56	X=530235.31 Y=4080257.87
X=530640.06 Y=4080213.31	X=530346.67 Y=4080123:30	X=530232.63 Y=4080260.83
X=530637.33 Y=4080211.02	X=530345.51 Y=4080140.61	X=530238.11 Y=4080265.56
X=530615.01 Y=4080186.07	X=530344.54 Y=4080148.75	X=530209.12 Y=4080300.63
X=530605.98 Y=4080180.84	X=530339.02 Y=4080160.40	

Superponiendo esta delimitación sobre la ortofoto del PNOA se obtiene la siguiente imagen del suelo urbano del municipio:



3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Conforme a lo establecido en el artículo 102 del Reglamento de Planeamiento, se ha considerado oportuno la actualización de las ordenanzas de edificación contenidas en el PDSU vigente a fin de proceder a su actualización y adaptarlas con mayor detalle a la situación actual del municipio, procediendo a regular las condiciones generales para la edificación, así como los usos compatibles con el suelo urbano.

Se ha considerado oportuno mantener la división del suelo en dos ordenanzas de edificación para el suelo de uso lucrativo, denominadas Casco Tradicional (CT) y Unifamiliar Adosada (AD).

Se establecen además dos ordenanzas para los usos no lucrativos de titularidad tanto pública como privada, la ordenanza Dotacional (D) y la de Espacios Libres (EL).

4.- CUADRO RESUMEN.

La propuesta de adaptación del PDSU de Felix a la LOUA, desarrolla las siguientes superficies (en negrita se indican las cifras correspondientes a la nueva delimitación de suelo urbano).

Suelo urbano

Superficie actual:	212.741,73 m ²
Superficie propuesta:	251.157,97 m²
Incremento:	18,06%

Categorías de suelo urbano

Suelo urbano consolidado uso residencial:	139.665,43 m ²
Suelo urbano no consolidado uso residencial:	43.279,60 m²

Suelo de uso lucrativo (residencial)

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente:	165.194,90m ²
Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación:	182.948,03m²
Variación de superficie de suelo de uso lucrativo (residencial):.....	10,74%

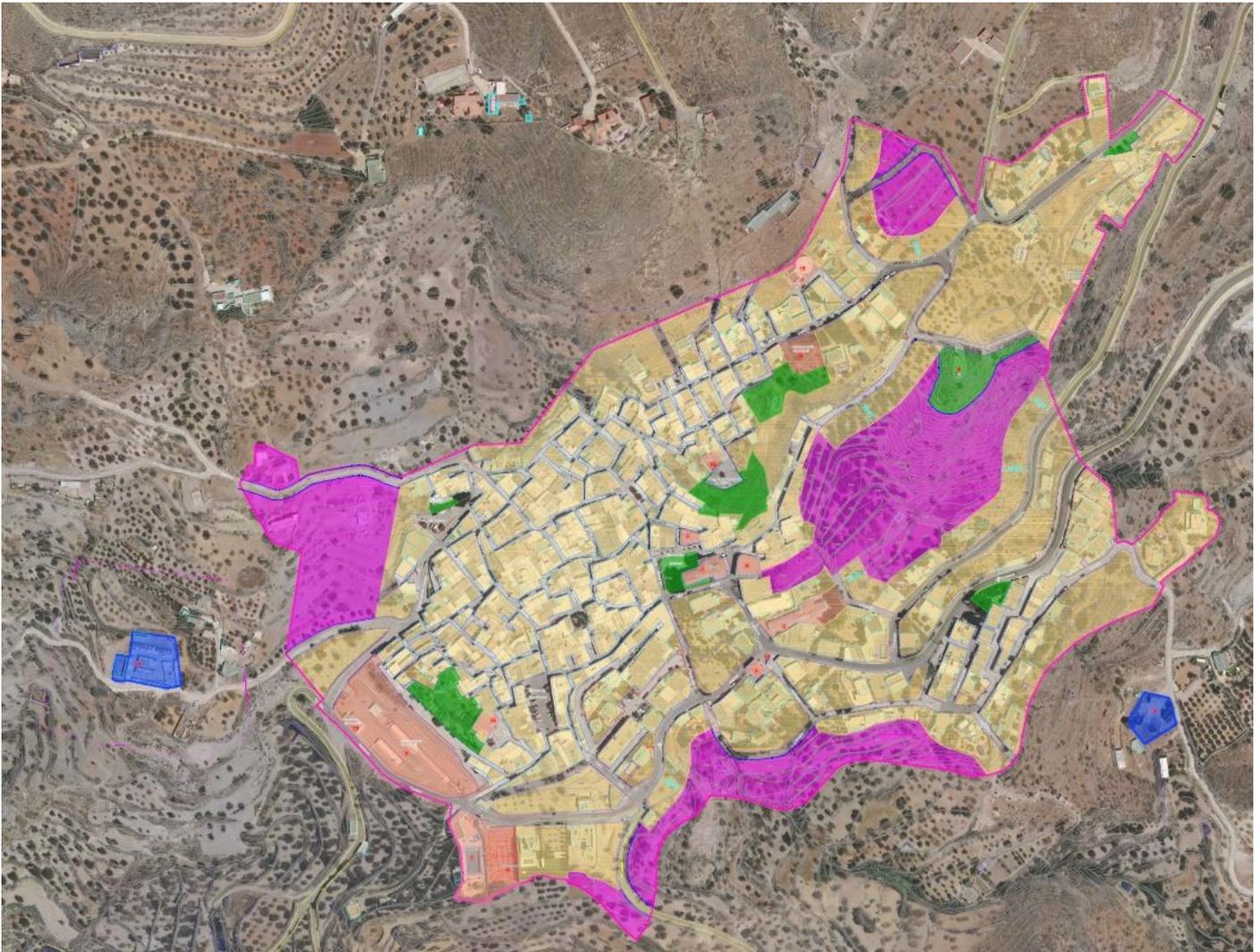
% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente:77,65
 % de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación:72,84

Dotaciones.

Superficie de espacios libres en suelo urbano:8.188,70 m² (3,26%)
 Superficie de equipamientos en suelo urbano:12.117,87 m² (4,82%)
 % total de suelo urbano destinado a dotaciones:8,09%
 Superficie de equipamientos en suelo no urbanizable:2.693,15 m²

5.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito que abarca el presente documento es la totalidad del suelo urbano del municipio de Felix, así como las dotaciones de titularidad pública que se localizan sobre suelo no urbanizable.



6.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Conforme al artículo 27 LOUA, el acuerdo de aprobación inicial de la Adaptación Parcial del PDSU conllevará la suspensión, por plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito del presente documento que sean contrarias a las determinaciones del mismo.

La suspensión se extingue con la publicación de la aprobación definitiva de la Adaptación Parcial del PDSU.

En Felix, a doce de agosto de dos mil veintidós.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Baldomero Martínez Carretero.