

## AYUNTAMIENTO



## PADULES (ALMERÍA)

### Ayuntamiento de Padules

#### **1.- ORDENANZAS REGULADORAS EN SUELO URBANO**

##### **1.1 AMBITO DE APLICACIÓN**

Las ordenanzas y criterios contenidos en el presente título II, son de aplicación en el suelo urbano que forma los terrenos delimitados por la poligonal reflejada en los planos del proyecto de delimitación de suelo urbano. Desglosando en la delimitación de las zonas con dotaciones completas de servicios, edificaciones consolidadas al menos en un 50 por ciento de la superficie y zonas libres destinadas a equipamiento o zona verde.

El grafiado de dichas zonas se indica en la forma siguiente:

- Zonas con dotaciones completas de servicios
- Zonas con edificaciones consolidadas al menos en un 50 por ciento de la superficie
- Zonas libres destinadas a equipamientos o zona verde

##### **1.2 ORDENANZAS DE APLICACIÓN**

A continuación se establecen los criterios y ordenanzas que son de aplicación en el suelo urbano de la localidad de Padules.

#### **DEFINICIONES**

A los fines previstos en las presentes normas, se definen los siguientes conceptos:

##### *Alienaciones Actuales*

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

##### *Alineaciones Oficiales*

Indicadas en el Plano de Delimitación de suelo urbano escala 1:2000

##### *Altura Libre de Planta*

Es la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

##### *Altura de la Edificación*

Distancia vertical existente desde la rasante hasta la cara superior del último forjado, medida en el punto medio del tramo de fachada considerado.

A tales efectos, se entenderá por tramo máximo, aquella longitud de fachada cuya rasante presente un desnivel no superior a dos metros.

##### *Edificación Abierta*

Es aquella constituida por cuerpos de edificación cuyos parámetros o fachadas permanecen retranqueados respecto a las alineaciones oficiales y linderos del solar, estableciéndose espacios libres exteriores a la edificación.

## **ALTURAS**

- La altura de la edificación no podrá exceder de 7'5 metros para dos plantas
- Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1 metro.
- Por encima de esta altura se permitirá la realización de casetón de escaleras siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de 3 metros.
- La altura libre mínima de planta será de 2'50 metros, excepto en garajes, que se permitirá 2'20 metros.

## **USOS**

En el ámbito del casco urbano de PADULES se permiten los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Comercial.
- c) Artesanal.
- d) Industrial, siempre que sea compatible con el uso residencial.
- e) Equipamiento, en todas sus modalidades.
- f) Agrícola, exclusivamente almacenes.

## **PROFUNDIDAD MÁXIMA ALCANZABLE**

1. En uso residencial, la profundidad máxima edificable será la de 18 metros en todas sus plantas
2. Los restantes usos podrán superar esta limitación y ocupar la totalidad de parcela en planta baja.
3. Quedan totalmente prohibidas las viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas cuya fachada a espacio público sea inferior a 4 metros de longitud

## **TIPOLOGIA DE LA VIVIENDA**

La unidad de referencia tipológica será la manzana en que se actúa mas las adyacentes con frente a las vías que la circundan.

En cuanto a la tipología de la vivienda en el casco urbano de PADULES se distinguen dos zonas :

- a) Barrio Nuevo y Calle Alpujarra
- b) Resto del casco urbano

En el Barrio Nuevo y Calle Alpujarra se autorizan las cubiertas inclinadas de teja árabe envejecida o de similares características y también la cubierta plana con alero ( de 80 a 100 cm) de teja.

En resto del casco urbano se empleará la cubierta plana al uso tradicional con piedra y teja tipo Ohanes.

1. Las fachadas serán enfoscadas y pintadas de color blanco, excepto las jambas y recercados de puertas y ventanas, no pudiéndose realizar fachadas con aplacados cerámicos, alicatados, estucados, mármol, etc. Permitiéndose zócalos, cornisas y revocados de huecos de piedra sin pulimentar, natural o artificial.
2. El proyecto incorporará plano de alzado conjunto con las edificaciones colindantes para justificar la topología del entorno.
3. La Carpintería de puertas y ventanas al exterior, será de madera o de aluminio/pvc similar a madera. Su apertura lo será hacia el interior de la vivienda y nunca hacia la via pública. Las rejas serán siempre de hierro y pintadas de negro.
4. En edificios/ instalaciones nuevas será de cumplida obligación el soterramiento del cableado de instalaciones eléctricas, de telefonía y audiovisuales.

5. Prohibición de la instalación de equipos de aire acondicionado y antenas parabólicas en fachadas. La instalación de equipos de aire acondicionado y antenas parabólicas se realizará sobre la cubierta lo más alejado de la fachada, para evitar el impacto visual, quedando totalmente prohibido su colocación en la fachada principal.
6. Prohibición de rampas o escalones que invadan la vía pública. Las chimeneas no podrán sacarse en la fachada y deberán quedar revestidas de hormigón quedando prohibidas las chimeneas metálicas o de materiales similares.
7. Los desagües de patios, terrazas etc de agua pluviales no podrán conectarse a la conducción del alcantarillado.
8. Prohibición de toldos en las calles donde no existan aceras. En las calles donde exista acera los toldos tendrán el vuelo no superior al ancho de la acera y nunca impedirán el normal tránsito de personas y vehículos. Su altura será como mínimo de 2,5 m.

**Padules, 23 de noviembre de 2.004**

Aprobada por el Pleno Municipal en fecha 23 de noviembre de 2.004

## **2.- ORDENANZAS REGULADORAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **2.1 AMBITO DE APLICACIÓN**

Las ordenanzas y criterios contenidos en el presente documento II.2. son de aplicación en el suelo no urbanizable del término municipal de PADULES.

Constituirán el suelo no urbanizable (SNU) el no calificado como urbano en la presente Delimitación de suelo urbano.

En el ámbito del Suelo No Urbanizable queda delimitado en los planos escala 1:10.000 de Estructura General del Territorio y Clasificación del Suelo No Urbanizable y su deslinde con el Suelo Urbano del núcleo urbano de PADULES queda definido también a menor escala y con mayor precisión en los planos a escala 1:2.000

### **2.2. OBJETIVOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

- Proteger y favorecer al máximo la productividad agrícola de los terrenos.
- Mejorar la calidad ambiental de este suelo, aprovechando cualquier oportunidad de actuación pública o privada, para reducir degradaciones y repoblar suelos.
- Proteger de acuerdo con el P.E.P.M.F. las áreas de interés natural.
- Proteger los yacimientos arqueológicos detectados y los que pudieran detectarse.
- Proteger ciertas perspectivas y lugares de interés paisajístico o turístico.
- Prever la necesidad de regular los vertidos y residuos.

### **2.3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE: EDIFICACIONES PERMITIDAS.**

Solo se admitirán en suelo no urbanizable, la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan en el artículo 15 del T. R. De la ley del suelo 92.

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de los núcleos de población

#### **a) Construcciones e Instalaciones Agrícolas** **Usos Permitidos**

Unicamente se admitirá la tramitación de acuerdo con lo establecido en este artículo de construcciones (almacenes agrícolas) e instalaciones destinadas al mejor uso agrícola de los terrenos afectados. Se tolerarán instalaciones ganaderas, complementarias de las explotaciones agrícolas.

#### **Condiciones de la Edificación**

La parcela mínima será de 2500 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en secano, según la parcela mínima agrícola para la provincia de Almería. Se dispondrá en una sola planta retranqueada a los linderos un mínimo de 5 metros no pudiendo ocupar mas de un 1% de la superficie total de la parcela, una altura máxima de 6 metros y de una planta.

#### **Invernaderos**

Los invernaderos de cultivos intensos se regirán por la normativa vigente en materia medioambiental.

#### **b) Instalaciones Vinculadas al Entretenimiento y servicio de las obras Públicas** **Usos Permitidos**

Se entenderán comprendidas en este apartado, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las de suministro de energía, de la red telefónica, de radio, televisión, etc.

En los casos de gasolineras y servicios complementarios para usuarios de las carreteras, deberá, previa a su ejecución, obtenerse la calificación del terreno como Área de Servicio, conforme a lo dispuesto en el art. 68.2 b) del Reglamento General de Carreteras.

#### **Condiciones Estéticas**

El diseño de la edificación tenderá al mantenimiento de las constantes morfológicas y tipológicas de las edificaciones de viviendas rurales existentes.

En toda obra nueva sea de sustitución o ampliación se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo su relación con la tipología de loa zona.

En consecuencia, quedan prohibidos los siguientes elementos por ser ajenos a la tipología de cortijos rurales en suelo no urbanizable:

- Prohibición del uso de cubierta de teja debiendo realizarse cubiertas planas al uso tradicional.
- Casas de madera.
- Las fachadas serán enfoscadas y pintadas de color blanco, excepto las jambas y recercados de puertas y ventanas, no pudiéndose realizar las fachadas con aplacados cerámicos, alicatados, mármol, etc. permitiéndose zócalos, cornisas y revocados de huecos de piedra sin pulimentar, natural o artificial.

- La Carpintería de puertas y ventanas al exterior será de madera o similar, no pudiendo realizarse de carpintería metálica o aluminio, excepto puertas de garajes.

**Condiciones Objetivas que da lugar a la Formación de un Núcleo de Población**

Se considera que existen condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población, cuando en el lugar se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Parcelación de terrenos en lotes con superficie de parcela inferior a 10.000 m<sup>2</sup>
- b) Que existan mas de 4 edificaciones de vivienda unifamiliar contiguas o próximas con una densidad igual o superior a 2 viviendas por hectárea.
- c) Alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos, con una distancia inferior a 50 metros entre ellas.
- d) La materialización sobre el terreno de trazados viarios pavimentados, propios de zonas urbanas o suburbanas.
- e) La construcción o existencia de redes de servicio ajenas al uso agrícola.
- f) Cuando la distancia de la vivienda al límite del suelo urbano de un núcleo de población existente sea inferior a 200 metros.

**Padules, 23 de noviembre de 2.004**

Aprobada por el Pleno Municipal en fecha 23 de noviembre de 2.004