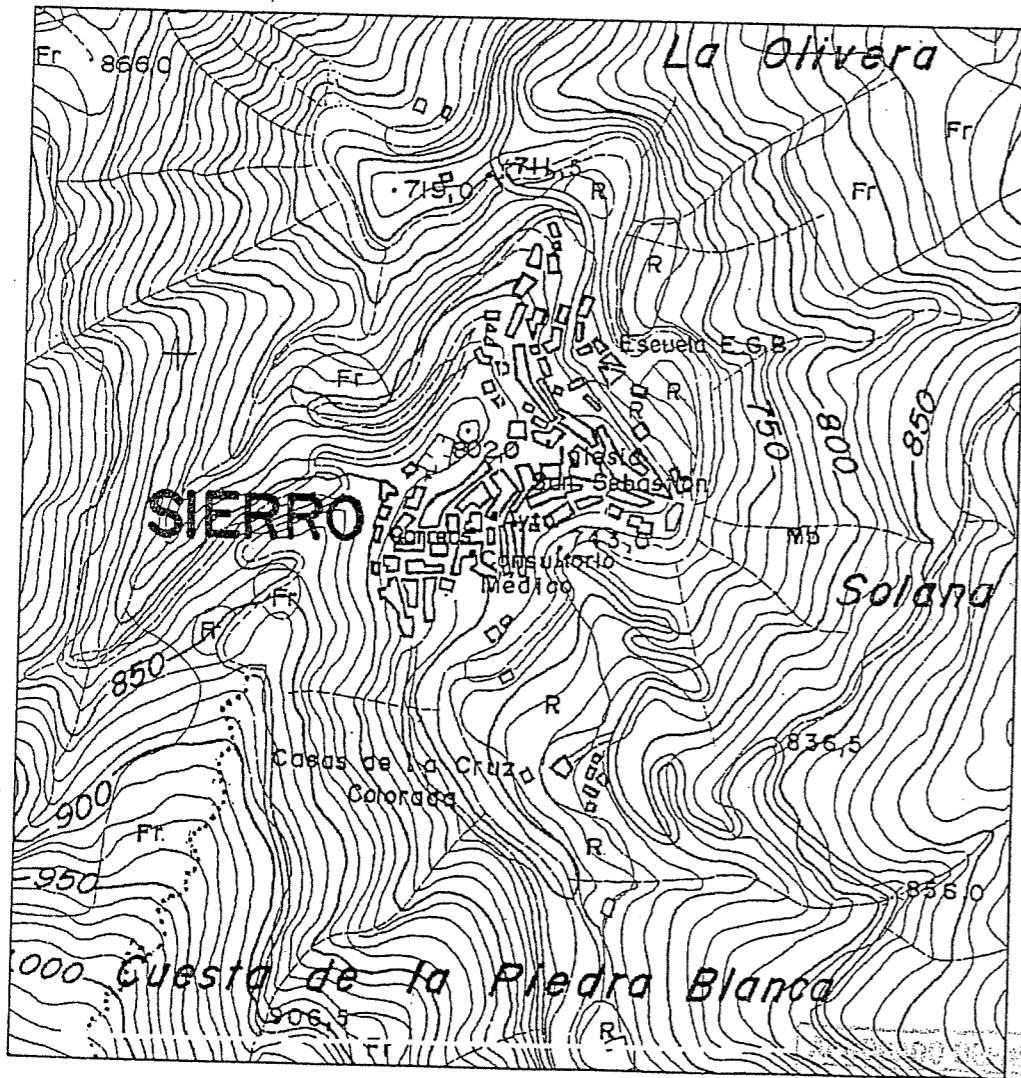


EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERÍA

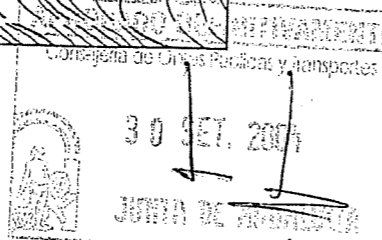
AREA DE COOPERACIÓN PROVINCIAL
SERVICIO DE COOPERACIÓN PROVINCIAL
ASISTENCIA TÉCNICA

PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO (PDSU)

SIERRO (ALMERIA)



ARQUITECTO: MIGUEL ANGEL URIBE MARTÍNEZ
MARZO - 2002



Min. REL.: 020000 - CIF: P400000F

Ayuntamiento de Sierro
C.I.F. P0408400 J
Tlf. /fax 950423404
SIERRO (Almería)

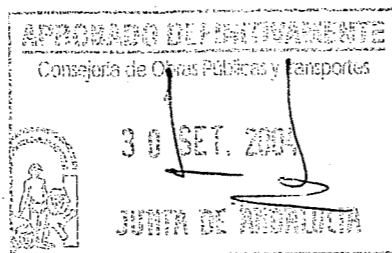
16

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento de delimitación del Suelo Urbano de Sierro (Almería) consta de veinticuatro (24) páginas, un anexo de cuatro (4) páginas del Castillo y un (1) plano, documento que fue aprobado inicialmente en Sesión Ordinaria de 07/03/2.002 y provisionalmente el día 01/08/2.002.

En Sierro a 26 de abril de 2.004

EL SECRETARIO

Fdo. Manuel Lorente Saldaña





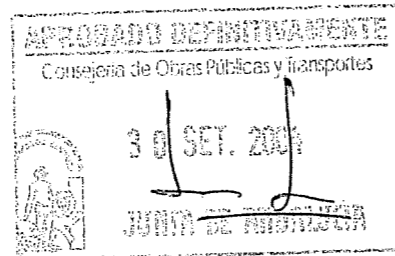
8

SOLICITANTE: Excmo. Ayuntamiento de Sierrro
EXPEDIENTE: Revisión del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano
SITUACIÓN: Sierrro (Almería)

**REVISIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
DE SIERRRO**

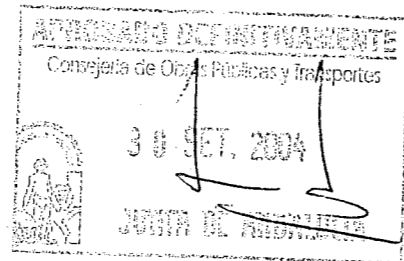
INDICE

Capítulo	Página
I- MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
1- ANTECEDENTES	3
2- ESTRUCTURA GEOGRÁFICA Y TERRITORIAL	3
3- OBJETIVO DE LA REVISIÓN DE LA D.S.U.	3
4- JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DE LA D.S.U.	4
4.1 Justificación Formal y Urbanística	4
4.2 Viabilidad Legal	4
5- DOCUMENTACIÓN	5
II- ORDENANZAS EN SUELO URBANO	6
1- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN	6
1.1 Ámbito de Aplicación	6
1.2 Definiciones	6
1.3 Agregaciones y Segregaciones	9
2- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	11
3- NORMA PARTICULAR EN SUELO RESIDENCIAL	14
3.1 Definición	14
3.2 Parcela Mínima	14
3.3 Ocupación	14
3.4 Alturas	14
3.5 Edificabilidad	15
3.6 Profundidad Máxima Edificable	16
3.7 Vivienda Exterior	16
3.8 Patios	16
3.9 Retranqueos	16
3.10 Salientes y Vuelos	16





3.11 Usos	17
3.12 Condiciones Estéticas y Ambientales	17
3.13 Protección de Elementos Arquitectónicos Singulares	18
4- REGULACIÓN ESPECIAL DEL MARGEN DE LA CARRETERA Y DEL RIO	19
4.1 Regulación del Margen de la Carretera	19
4.2 Regulación del Margen del Rio de Sierrro	20
5- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	21
5.1 Contenido del Deber de Conservación de Solares	21
5.2 Contenido del Deber de Conservación de Edificios	21
5.3 Normas de Protección del Patrimonio Cultural	21
5.4 Tolerancias para la Preservación del Patrimonio Arquitectónico	22
III- SUELO NO URBANIZABLE	24
IV- ANEXO I - CATÁLOGO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	25





1- ANTECEDENTES

A requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Sierro se redacta la presente Revisión de la Delimitación del Suelo Urbano de su municipio por el técnico que suscribe.

Actualmente, Sierro cuenta con un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (en adelante, P.D.S.U.), que contiene Ordenanzas Reguladoras y que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en Resolución del 7 de marzo de 1979; siendo de aplicación con carácter subsidiario, en suelo no urbanizable, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ámbito Provincial de Almería (en adelante, NN.PP.) aprobadas según Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 31 de agosto de 1.987 por el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

2- ESTRUCTURA GEOGRÁFICA Y TERRITORIAL

El término municipal de Sierro está situado al noreste de la provincia de Almería, a una distancia de la capital de 117 Km. y se asienta sobre la vertiente norte de las últimas estribaciones de la Sierra de los Filabres.

Tiene una extensión de 2.800 Has., está situado a una altitud de 755 m. sobre el nivel del mar y cuenta con una población de 498 habitantes de derecho, según datos del censo de 2.000. Esta población está principalmente asentada en el casco urbano de Sierro.

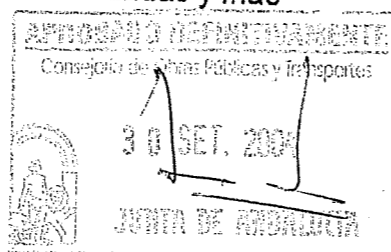
La actividad principal es la de agricultura, repartida entre cereales, olivares, almendros, hortalizas y árboles frutales.

El acceso principal a núcleo urbano se realiza por la Carretera Provincial ALP-403 que conecta por Purchena con la Carretera Comarcal C-323 Lorca-Baza.

3- OBJETO DE LA REVISIÓN DE LA D.S.U.

El presente documento tiene por objeto marcar la nueva delimitación del suelo urbano de Sierro y actualizar la planimetría con el objeto de facilitar su aplicación, toda vez que se consideran cumplidas las previsiones establecidas para la antigua delimitación.

Así mismo se pretende dotar de unas ordenanzas reguladoras actualizadas y más acordes con la realidad urbanística del municipio.





4- JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DE LA D.S.U.

4.1 JUSTIFICACIÓN FORMAL Y URBANÍSTICA

El núcleo principal de Sierra, por la orografía del terreno sobre el que se asienta, tiene muy limitada la posibilidad de un crecimiento ordenado. Por un lado el río y su zona de influencia, y por otro la montaña impiden la creación de nuevas áreas de expansión.

En Sierra están apareciendo diferentes edificaciones que salpican un área escarpada del sur del núcleo principal, justo detrás de las instalaciones deportivas.

La intención de esta revisión es recoger dicha realidad urbanística y controlar de manera ordenada su desarrollo.

4.2 VIABILIDAD LEGAL

La presente revisión de la D.S.U. se ha realizado teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el art. 8 de la Ley 6/1.998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, cuyo contenido se transcribe a continuación:

"Suelo Urbano.- Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley:

a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

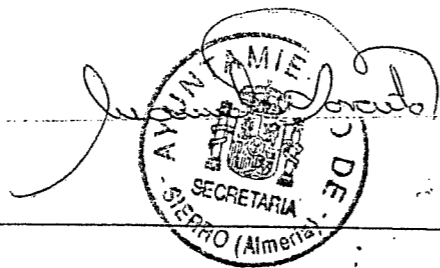
b) ..."

Su contenido recoge también lo establecido en el art. 13.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el R.D.L. 1/1.992, de 26 de Junio, y asumido como propio por la Comunidad Autónoma Andaluza (tras ser declarado nulo por la S.T.C. 61/97) por la Ley 1/1.997, de 18 de Junio, por la que se adoptan, con carácter urgente y transitorio, disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana (en adelante T.R.'92). A continuación se transcribe su contenido:

"2. Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes, se incluyan en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano."

El resto de suelo queda clasificado como no urbanizable





12

Además, la nueva D.S.U. contiene unas ordenanzas reguladoras de la edificación en suelo urbano.

Las condiciones generales de la edificación se han realizado en atención a lo establecido en el art. 139 del T.R.'92.

Así mismo, el objeto y determinaciones de su contenido se encuentran dentro lo dispuesto en el art. 59 del T.R.'92 y del art. 101 y 102 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1.978, de 23 de Junio)

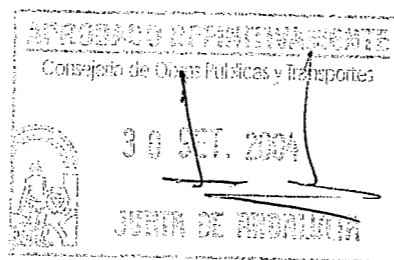
5- DOCUMENTACIÓN

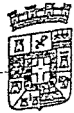
La documentación de que consta la presente Revisión de la Delimitación del Suelo Urbano de Sierro se ha redactado conforme a lo dispuesto en el art. 103 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1.978, de 23 de Junio) y se compone de una Memoria Justificativa y unas Ordenanzas Reguladoras, así como de un único plano:

Plano 1: Núcleo principal de Sierro a escala 1:2000

NOTA: El documento gráfico de que constan estas normas, está formado por un plano a escala 1/2.000 del núcleo urbano de Sierro, superpuesto al plano del topográfico andaluz, editado a escala 1/10.000.

Se establece, por tanto, un claro orden de prelación por el cual, toda referencia a las alineaciones, superficies, cotas, alturas, y cualquier otro aspecto normativo vendrá referido al dibujo que se superpone; siéndo la base únicamente una referencia topográfica complementaria que aporta información acerca de las líneas de nivel, trazados de caminos rurales, cursos de ramblas, etc.





Juan José García
 SECRETARIA
 SIERRA (Almería)

13

1-CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las Normas contenidas dentro del presente apartado son de aplicación en todo el suelo urbano delimitado dentro de la presente revisión.

1.2 DEFINICIONES

A efectos de aplicación de estas Normas, se precisa el significado de los siguientes términos urbanísticos y se regula su aplicación.

Solar

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación que reúna los siguientes requisitos:

a. Que esté urbanizado con arreglo a las normas mínimas siguientes: debe contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

b. Que tenga señaladas las alineaciones y rasantes.

Caso de no cumplirse estas condiciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 39, 40 y 41 del R.G.

Alineación Oficial

Es el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de dominio y uso público de las parcelas edificables (dominio privado) señaladas en la documentación gráfica.

En las parcelas ya edificadas, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

En ausencia de una definición más precisa contenida en alguno de los instrumentos de planeamiento previstos por la legislación urbanística vigente o en el caso de dificultad para su interpretación derivada de la casuística particular de la compleja trama urbana del suelo urbano de Sierra, se determinará ésta por los servicios técnicos municipales y, en cualquier caso, se establecerán los siguientes criterios:

- Con carácter general, las alineaciones de edificaciones existentes, serán

SECRETARIA
 30/07/2004
 JUNTA DE APROBACIÓN



respetadas.

- Así mismo, en solares situados entre edificaciones medianeras, se obtendrá la alineación uniendo los puntos extremos de las fachadas colindantes.
- En caso de solares en esquina en manzanas parcialmente edificadas la alineación se obtendrá prolongando las de las respectivas alineaciones de los edificios inmediatos.
- Las esquinas en ángulo agudo se resolverán mediante chaflán de sesenta centímetros de dimensión mínima.

Alineación Interior

Es la línea que señala la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de parcela.

Rasante Oficial

Es la línea que señala el perfil longitudinal de las vías públicas, tomado en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados se respetará la existente.

En ausencia de una definición más precisa contenida en alguno de los instrumentos de planeamiento previstos por la legislación urbanística vigente o en el caso de dificultad para su interpretación derivada de la casuística particular de la compleja trama urbana del suelo urbano de Sierra, se determinará ésta por los servicios técnicos municipales.

Linderos

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Manzana, Patio de Manzana y Patio de Parcela

A los efectos de aplicación de las ordenanzas reguladoras, se entenderá por manzana todo espacio de terreno urbano limitado en su perímetro por vías públicas o espacios libres de dominio y uso público.

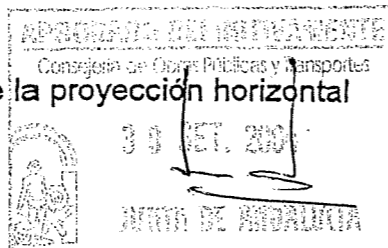
Se entenderá por patio de manzana, el espacio comprendido entre las alineaciones o fachadas posteriores de los edificios de una manzana o el espacio abierto comprendido entre las alineaciones interiores de la misma.

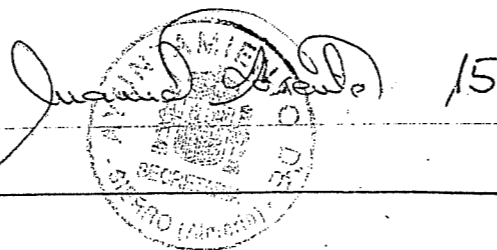
Se entenderá por patio de parcela, la superficie no edificada que permita la ventilación o iluminación de las dependencias de los edificios.

Superficie de Parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Medianería





Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Retranqueo

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior, y, entre aquella y los linderos laterales y fondo.

Fondo Edificable

Es el parámetro que establece la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, (alineación interior) mediante la determinación de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta, (alineación de edificación).

Ocupación en Planta

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Edificación Cerrada

Es aquella que ocupa la mayor parte de la parcela neta edificable, ciñendo su fachada con continuidad a las alineaciones oficiales.

Edificación Pareada

Es aquella que se agrupa de forma lineal mediante su unión a los dos testeros laterales o a uno de ellos.

Edificación Abierta

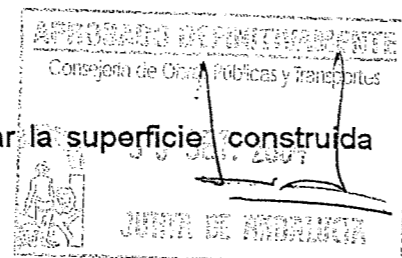
Es aquella que no ocupa la totalidad de la parcela, guardando retranqueos, a todos los linderos, frentes de calle y fondo y a las edificaciones contiguas.

Superficie Construida

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Edificabilidad

Es el valor señalado en las ordenanzas, para regular la superficie construida total que puede edificarse en una parcela.





Espacio Libre

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada o de la autorizada para serlo.

Altura Máxima de Edificación (Altura de Cornisa)

La altura máxima de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la rasante, en el punto medio de la fachada, hasta la cara superior del último forjado.

Altura Total de Edificación (Altura de Cumbre)

La altura total de un edificio es el la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la rasante, en el punto medio de la fachada, hasta el punto más alto edificado, incluida la formación de cubierta.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Altura Libre de Piso

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la inferior del techo terminado de la planta correspondiente.

Pieza Habitable

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Casa Puente

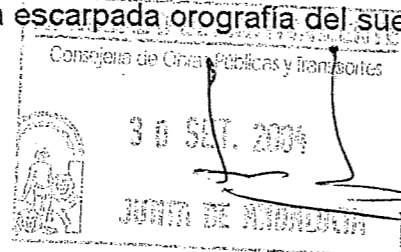
Se define este sistema constructivo, típico de la localidad de Siero, como una tipología de gran valor tradicional y estético, consistente en viviendas que admiten el paso peatonal o rodado por debajo.

Su estructura puede ser a modo de soportal sobre pilares, o bien apoyado en ambos laterales de la calle.

Su origen se basa en la necesidad de ocupar el suelo, manteniendo un trazado viario de calles estrechas y de gran pendiente, fruto de la escarpada orografía del suelo sobre el que se localiza el asentamiento de Siero.

1.3 AGREGACIONES Y SEGREGACIONES

Agregación





EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA
Núm. R.E.L.: 0204000 - C.I.F. P0400000F
C/ Navarro Rodrigo, 17 - C.P. 04071
Tlf. 950 21 11 00 - Fax: 950 26 97 85 - www.dipalme.org

Juan Delgado
SECRETARIA
17

Se entiende por agregación de parcelas a la unión de dos o más parcelas del plano en una sola. Con carácter general, en suelo urbano, se mantendrá el parcelario existente.

Únicamente pueden agregarse parcelas colindantes cuando la resultante sea de tamaño y frente de fachada similares a la parcela de tipo medio del núcleo o manzana. Asimismo, pueden agregarse parcelas colindantes cuando se trate de localizar un equipamiento comunitario que, necesariamente, deba contar con una superficie determinada.

Segregación

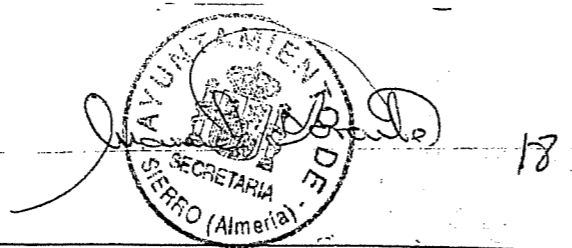
Se entiende por segregación a la división simultánea o sucesiva de una parcela catastral en dos o más parcelas destinadas a usos urbanos.

Podrán permitirse segregaciones en parcelas de suelo urbano, únicamente cuando las resultantes permitan mantener las tipologías tradicionales y la superficie de la parcela media contabilizada por manzanas. En manzanas consolidadas, la longitud mínima de fachada resultante no será inferior a la media de la correspondiente a los edificios del tramo de calle donde se encuentre la parcela.

En cualquier caso, las parcelas resultantes no podrán tener una superficie, una longitud de fachada y un círculo inscribible tal, que incumpla la condición de parcela mínima establecida en la Norma Particular.

En suelo No Urbanizable, las segregaciones cumplirán lo establecido en las NN.PP. y en la legislación urbanística vigente; no siendo su regulación objeto del contenido y el alcance del presente documento.

APROBADO REPUBLICANAMENTE
Consejo de Obras Públicas y Transportes
30 SET. 2004
JURIA DE ALMERIA



2- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Solo podrán edificarse las parcelas que merezcan la condición de solar, según dispone el art. 14 del T.R.'92., con las excepciones y limitaciones incluidas en el art. 40 del R.G. y, en cualquier caso, se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización mediante aval o fianza en cuantía suficiente. Será obligatorio la reposición de los elementos de urbanización existentes que puedan deteriorarse, durante la construcción en los solares.

En los proyectos de urbanización y de obras ordinarias se observarán, por parte de los propietarios de suelo, los siguientes criterios de diseño:

Anchura de Calles

Calles Peatonales.	---	6,00	6,00
Calles de sentido único y aparcamientos alternativos.	1,35	5,30	8,00
Calles de doble sentido con aparcamientos alternativos o sentido único con aparcamientos en ambos lados.	1,35	7,30	10,00
Calles de doble sentido con aparcamientos en ambos lados.	1,55	8,90	12,00

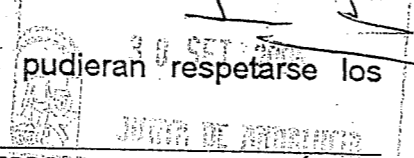
La superficie máxima de manzana será, en general, de 4.000 m², y su dimensión máxima no excederá de 80 m. Quedan exceptuadas de esta Norma, aquellas manzanas totalmente configuradas del parcelario actual.

Para el trazado y diseño de las aceras y la red viaria se tendrán en cuenta, muy especialmente, las condiciones de accesibilidad de minusválidos y personas con movilidad reducida.

Abastecimiento de agua potable

La red se dispondrá con tuberías de polietileno reticulado de alta densidad, con diámetro exterior de 63, 125, 160 y 180 mm y presión normalizada de 10 Atm. Su trazado discurrirá enterrada con una profundidad mínima tal que el eje de la tubería quede por lo menos a un metro de la superficie en cruces de calzadas y sesenta centímetros en instalación bajo acera o lugar sin tráfico rodado, y a una distancia mínima de la red de alcantarillado de 1/3 del ancho de la calle y siempre en un nivel superior al de ésta.

Si por razones topográficas o de otra índole no pudieran respetarse los



 19

recubrimientos indicados, se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las conexiones a la red general deberán efectuarse mediante pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre. Las acometidas domiciliarias se autorizan únicamente mediante tubería de polietileno.

Las secciones se calcularán de manera que la columna de agua en cualquier punto de la red sea superior a 10 metros por encima del último forjado.

El relleno de las zanjas necesarias se efectuará con arena suelta, grava o tierra machacada de tamaño máximo 20 mm, evitándose el empleo de tierras inadecuadas.

Servicio eléctrico

La red de distribución de baja tensión, que será independiente de la de alumbrado público, irá canalizada de manera subterránea bajo tubo de PVC, fibrocemento, hormigón o cerámico y tendrá una tensión nominal de 220/380 V; se situará a 0,60 metros de profundidad como mínimo bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 metros, protegiéndose siempre con capa de hormigón y sobre él se dispondrá cinta de "Atención al cable" y relleno de tierra compactada al 95% próctor normal.

Las arquetas de registro se realizarán de fábrica de ladrillo cerámico macizo, enfoscadas interiormente, con tapa de fundición de 60 x 60 cm y con lecho de arena. Estarán situadas bajo la acera, en los cambios de dirección, cada 40 metros como máximo en tramos rectos y en cualquier punto donde se requiera efectuar la acometida a las cajas de protección y medida de cada parcela.

Se prohíben los centros de transformación en las vías públicas.

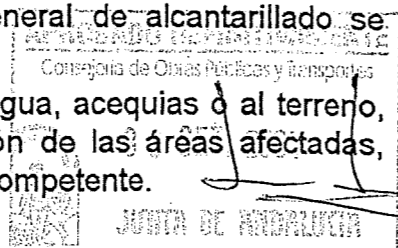
Evacuación de aguas residuales y pluviales

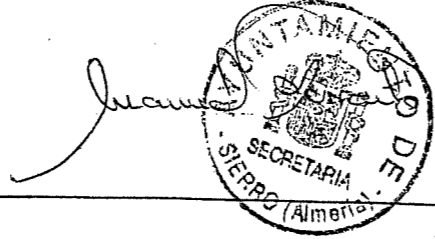
Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, situándose a una distancia de la red de abastecimiento de 1/3 del ancho de la calle y a un nivel inferior al de ésta.

En general, el sistema de evacuación de aguas residuales y pluviales será separativo y mientras no exista una red específica de aguas pluviales estas deberán conducirse desde el interior de cada inmueble, por debajo de la acera, hasta la cuneta.

La red de aguas residuales se calculará para una demanda de 300 l/hab./día con un caudal punta de 2,4 veces el consumo diario. Las tuberías serán de hormigón vibrocentrifugado para secciones menores o iguales a 100 centímetros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores, siendo el diámetro mínimo a emplear de 25 cm. La acometida desde las construcciones a la red general de alcantarillado se realizará a través de arqueta o pozo general de registro.

Se prohíbe el vertido de aguas negras a cursos de agua, acequias o al terreno, sin la previa depuración que garantice la no contaminación de las áreas afectadas, siendo preceptivo el previo informe de la autoridad sanitaria competente.





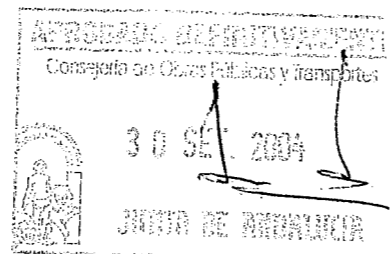
Alumbrado público

La instalación será subterránea utilizándose canalizaciones de PVC, fibrocemento, hormigón o cerámicas de 90 mm de diámetro interior mínimo, a una profundidad no inferior a 0,60 metros bajo las aceras, debiendo protegerse en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 cm de espesor; se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos.

El nivel de iluminación media mínimo será de 30 lux, con un factor de uniformidad entre 0,3 y 0,6. La relación entre separación y altura no será superior a cuatro.

Canalización telefónica

Las canalizaciones telefónicas se trazarán por las aceras a una profundidad similar a la de las eléctricas. Las características de las canalizaciones, arquetas y demás elementos de la red se ajustarán a la normativa de la Compañía suministradora del servicio.





Juan José Rodríguez
 SECRETARIA
 JUNTA DE ALMERIA
 21

3- NORMA PARTICULAR EN SUELO RESIDENCIAL

3.1 DEFINICIÓN

Comprende tanto zonas consolidadas por la edificación como áreas en expansión, según el modelo del núcleo requerido en cada caso. Los objetivos a conseguir son ordenar el proceso edificatorio evitando la ruptura morfológica con el núcleo existente, controlar los procesos de renovación y establecer unas mínimas condiciones estéticas.

3.2 PARCELA MÍNIMA

Se establece una parcela mínima edificable de 100 m², con una longitud de fachada mínima y círculo inscribible de al menos 5 m.

Para el caso de edificios aislados o pareados la parcela edificable será mayor de 150 m², con una longitud de fachada mínima y círculo inscribible de al menos 9 m.

Toda parcela, que haya adquirido la condición de solar conforme a lo establecido en el apartado 1.2, existente con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas es edificable individualmente, y por lo tanto no le es de aplicación lo regulado para parcela mínima.

3.3 OCUPACIÓN

Se fija, como porcentaje máximo de ocupación el 100% de la superficie de la parcela neta en todas las plantas.

La ocupación de las plantas sótano podrá ocupar, igualmente, el 100% de la parcela.

3.4 ALTURAS

- La altura de la edificación no podrá exceder de 2 plantas y 7 metros. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos, y los semisótanos en que la cara superior del forjado que conforma su techo sobresalga más de 1 metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

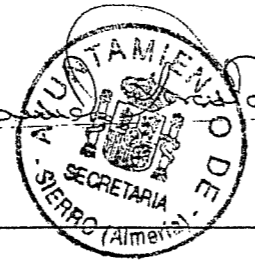
Por encima de esta altura, sólo se permitirá la realización de la cubierta y, si ésta es plana, la realización del casetón de escaleras siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de 3 metros.

Debajo de la cubierta, que tendrá una pendiente entre el 35% y el 60% (aproximadamente entre 20° y 30°), se permitirán los usos de almacén, depósitos de agua, etc.

- En calles de ancho igual o mayor de 5 metros, excepcionalmente y con objeto de ocultar medianeras vistas, se permitirán 3 plantas y 10 metros en los siguientes casos:

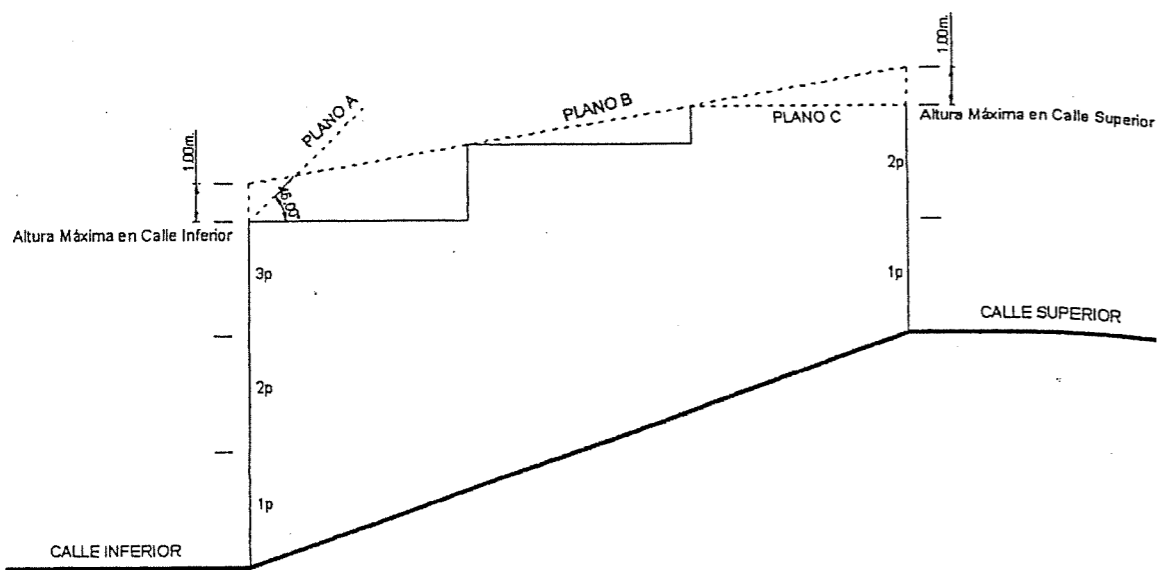
- Parcela entre 2 edificios existentes de 3 plantas.
- Parcela colindante a un edificio de 3 plantas. En este caso, la edificación

CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 JUNTA DE ALMERIA



resultante se retranqueará un mínimo de 3 metros sobre las otras posibles medianeras con edificios inferiores a 3 plantas, tratándose como fachada el paramento retranqueado.

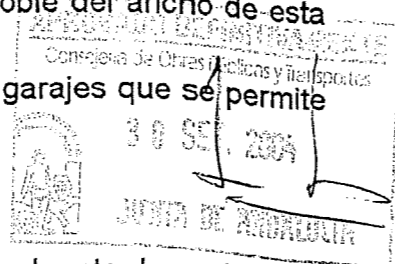
- En ningún caso se permitirán edificaciones que generen medianeras vistas.
- En todo caso, ningún elemento de cubierta o cuerpo edificado podrá superar los 10 metros de altura medidos desde la rasante oficial.
- En calles de ancho irregular, ésta se medirá promediando su ancho por tramos completos.
- En calles con fuerte pendiente, se escalonará la edificación de forma que no existan desniveles superiores a 2 metros entre puntos extremos de un mismo tramo.
- En solares con fachadas opuestas a calles con diferente cota, o diferente altura máxima permitida, la edificación se escalonará adaptándose al terreno y no podrá sobrepasar ninguno de los tres planos A, B y C definidos en el croquis adjunto. En todo caso, no se permitirá una altura máxima superior a 3 plantas medida a partir de la cota natural del terreno.

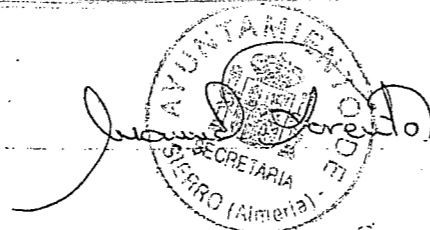


- En solares en esquina, la mayor altura que le corresponda se mantendrá sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble del ancho de esta calle.
- La altura libre mínima de planta será 2,50 m, excepto en garajes que se permite 2,20 m.

3.5 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de las parcelas es la resultante de aplicar el resto de parámetros





urbanísticos a cada parcela.

3.6 PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE

- En uso residencial, la profundidad máxima edificable será de 18 metros en todas las plantas.
- Los restantes usos podrán superar esta limitación y ocupar la totalidad de parcela en planta baja.

3.7 VIVIENDA EXTERIOR

- Todas las viviendas de nueva planta serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan como mínimo 5 metros de fachada y una pieza habitable a espacio público o a espacios libres en patio de manzana, cuya dimensión menor sea igual, al menos, a la altura máxima permitida a las edificaciones colindantes con dicho espacio.
- Todas las piezas habitables dispondrán de huecos cuya superficie mínima será 1/10 de su superficie útil.

3.8 PATIOS

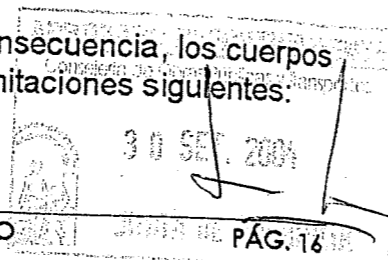
- El patio mínimo será aquel que permita la inscripción de un círculo de 3 m de diámetro y cuya superficie mínima sea de 9 m². En el caso de edificaciones de tres plantas de uso residencial, la superficie mínima será de 12 m².
- Con carácter excepcional, en viviendas unifamiliares existentes, con un máximo de dos plantas, se permitirá mantener patios de 7 m² de superficie mínima y de 2 m de lado menor, a efectos de consolidación, ampliación y/o rehabilitación.
- En el caso de patios irregulares, el círculo inscribible puede sustituirse por una elipse de área equivalente, en la que la relación del eje mayor al menor no exceda de la de tres a dos y siempre que el eje menor no sea inferior a 2'50 metros.
- No se permiten los patios abiertos a fachada.

3.9 RETRANQUEOS

- Con carácter general, las alineaciones existentes serán respetadas.
- En las nuevas edificaciones de manzanas sin consolidar se admiten retranqueos no mayores de 3 metros, siempre que se realice una falsa fachada que posea una altura no menor que una planta respecto de la máxima permitida en las parcelas colindantes.
- También se admiten retranqueos, no mayores de 3 metros, siempre que se actúe en manzanas completas y no se generen medianeras vistas.

3.10 SALIENTES Y VUELOS

- Se conservará el plano de fachada, prohibiéndose, en consecuencia, los cuerpos salientes cerrados. No obstante, se permiten balcones con las limitaciones siguientes:





- El vuelo máximo será de 0,40 m. No obstante, en plazas y otros espacios libres, se permitirán vuelos de 0,60 m cuando la distancia a la fachada opuesta sea igual o mayor de 8 m.
- Estos elementos deberán separarse un mínimo de 0,60 m de la medianería y tener una longitud máxima de 2 m.
- La altura libre de estos elementos sobre la rasante no podrá ser, en punto alguno, menor de 3 m.

- Los elementos salientes tales como cornisas, remates de azotea, etc. podrán tener un vuelo máximo de 30 cm, con excepción de edificaciones de planta baja donde dicha dimensión se fija en 20 cm. Igualmente, en cuanto a marquesinas, carteles publicitarios y similares, se estará a lo dispuesto en el párrafo anterior. En todos los casos, los aleros de las cubiertas inclinadas podrán superar en 10 cm la limitación establecida en el primer párrafo de este apartado.

- Los zócalos, jambas y elementos ornamentales en planta baja, no podrán sobresalir más de 5 cm del plano de fachada; en el caso de rejas, dicho límite se fija en 15 cm.

3.11 USOS

En el ámbito de la presentes Ordenanzas, se permiten los siguientes usos:

- Residencial.
- Comercial.
- Artesanal.
- Industrial, siempre que sea compatible con el uso residencial (pequeño taller de fontanería, vidrio, pintura, juguetería, calzado, tapizado, encuadernación, adornos, helados, etc., u otros análogos), debiendo garantizarse el cumplimiento de lo preceptuado en la legislación ambiental vigente.
- Equipamiento, en todas sus modalidades.
- Agrícola, exclusivamente en almacenes, graneros y similares.

3.12 CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

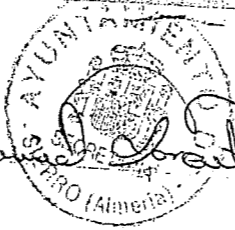
- El diseño de la edificación tenderá al mantenimiento de las constantes morfológicas y tipológicas de cada área geográfica, sistematizando la relación entre tipología edificatoria y diseño de fachada.

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

- La unidad de referencia tipológica será la manzana en que se actúe, más las adyacentes con frente a las vías que la circunden. En consecuencia, queda prohibida la incorporación de elementos tipológicos ajenos a dicha unidad de referencia.

- La cubierta de las edificaciones será de tipo inclinada, realizada con teja árabe característica de la zona. No obstante, se permitirá que una parte de la azotea sea plana, debiendo cumplir las limitaciones siguientes:

30 SET. 2004



Juan José Rodríguez

25

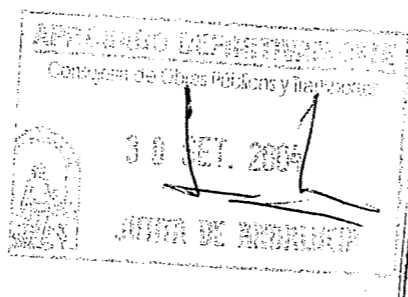
- Su superficie no podrá superar el 40% de la ocupación total de la edificación en planta.
- No podrá ser visible desde el exterior, para lo cual se deberá proyectar, al menos, a una distancia de 2,50 metros medidos en proyección horizontal desde el plano de fachada.
- En todo caso, como material de acabado visto de la cubierta queda expresamente prohibida la utilización del fibrocemento y de la chapa metálica.
- El color de las fachadas deberá ser blanco, permitiéndose únicamente introducir elementos compositivos de colores claros que armonicen con el entorno.
- Las medianerías al descubierto habrán de ser tratadas como fachadas, exceptuándose las lindantes con solares cuyas condiciones de edificación permitan la cobertura completa de dichas medianerías. En aquellos casos en que la altura proyectada sea inferior a la permitida y, como consecuencia de ello queden parcialmente al descubierto medianerías de construcciones colindantes, el propietario de la nueva construcción tendrá la obligación de dar tratamiento de fachada a las mismas.
- Los depósitos de agua u otras instalaciones que hayan de ubicarse sobre la cubierta deberán quedar, en lo posible, ocultas a la vista y, en ningún caso, se permitirá su colocación sobre el casetón o la cumbrera de la cubierta inclinada.

3.11 PROTECCIÓN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SINGULARES

Con el fin de preservar las constantes estéticas de la estructura urbana del núcleo de Sierro, queda prohibida la demolición total o parcial de las definidas como 'Casas Puente' conforme al punto 1.2 *Definiciones*, de las presentes normas.

Dicho sistema estructural deberá de ser rehabilitado, manteniendo su imagen exterior.

De manera justificada y, por necesidad estructural o de proyecto, podrá ser demolida para reconstruirse en obra nueva, manteniendo su estructura constructiva y estética.





4- REGULACIÓN ESPECIAL DEL MARGEN DE LA CARRETERA Y DEL RIO

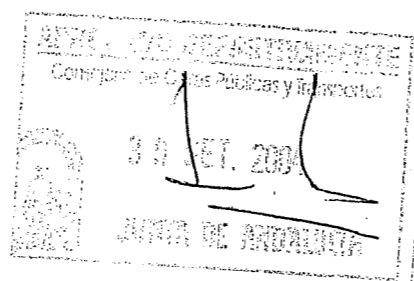
4.1 REGULACIÓN DEL MARGEN DE LA CARRETERA

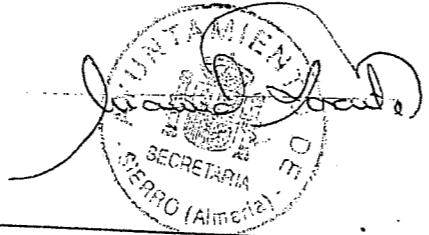
La ampliación de los límites del suelo urbano, comprende áreas situadas en el margen de la Carretera Provincial ALP-403 que conecta por Purchena con la Carretera Comarcal C-323 Lorca-Baza, esta carretera es el acceso principal al núcleo urbano de Sierro.

Se propone dotar de un frente de fachada que homogenice la imagen urbana de acceso al núcleo, controlando su futuro desarrollo.

Se ha puesto en conocimiento del técnico redactor del presente documento, por parte del equipo técnico del Servicio de Vías Provinciales del Area de Fomento Infraestructura y Medio Ambiente de la Excma. Diputación Provincial de Almería, que está prevista la cesión al ayuntamiento de la travesía de dicha vía a su paso por el suelo urbano definido en la D.S.U.

Debido al escaso tráfico que soporta dicha vía, para la regulación de las edificaciones que se erijan en su margen se estará a lo dispuesto con carácter general para el resto de suelo urbano y a las condiciones de urbanización dispuestas en el punto 2 del Capítulo II 'Ordenanzas en Suelo Urbano'





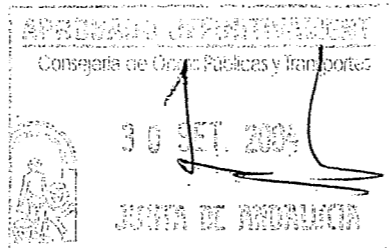
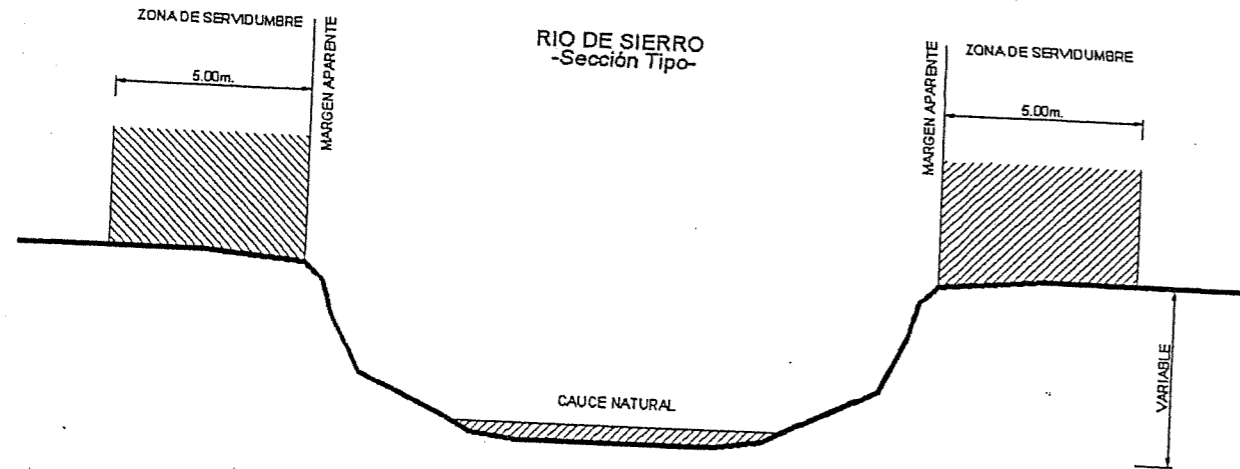
4.2 REGULACIÓN DEL MARGEN DEL RIO DE SIERRO

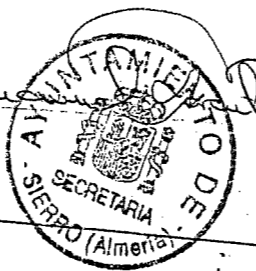
El límite éste de la Delimitación del Suelo Urbano discurre por el margen del curso natural del Rio de Sierro, este límite se mantiene respecto al de la D.S.U. anterior.

De manera consensuada con los servicios técnicos de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Sur, se establece una zona de servidumbre, definida por el margen aparente de la rambla y una línea paralela a la anterior a 5 metros de distancia.

El margen aparente de la rambla es la línea definida por la intersección del talud natural del cauce de la misma con el plano superior de tendencia horizontal.

Esta zona tendrá, a todos los efectos, la consideración de Suelo No Urbanizable conforme al art. 9 de la Ley 6/1.998 de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones. Su uso y gestión quedará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente para este tipo de suelo.





5- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

5.1 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE SOLARES

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante valla situada sobre la alineación de calle, realizada mediante bloque de hormigón de 180 cm de altura mínima, enfoscado con mortero de cemento y pintado de blanco.
- Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

5.2 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedando sujetos a lo dispuesto en el art. 245 del T.R.'92.

5.3 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Las Normas contenidas en este apartado tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés del municipio de Sierro.

Cuando ejecutando una obra en cualquier clase de suelo y muy especialmente en las zonas de vigilancia arqueológica el promotor, director de obra o contratista descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma en las siguientes condiciones:

- a) El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.
- b) En ese plazo, los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirán informe sobre la importancia de los restos encontrados.

Consejería de Cultura emitirá
 6 6 SET 2004
 JUNTO DE VARRUNIA



Elementos de interés:

Dentro del núcleo urbano existe un yacimiento arqueológico declarado por resolución de fecha 22 de junio de 1.993, para el cual se propone, por el presente documento, una delimitación de su entorno.

- Castillo de Sierra: Fortaleza de la Edad Media, situada al suroeste del pueblo, dominando una colina sobre la que se ubican los depósitos de agua de la localidad.

Para la regulación de cualquier actuación que se realice en su entorno se estará a lo dispuesto en la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, parte de cuyo contenido se transcribe a continuación:

Art. 18

Un inmueble declarado Bien de Interés Cultural es inseparable de su entorno. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o de interés social y, en todo caso, conforme al procedimiento previsto en el artículo 9º, párrafo 2º de esta Ley.

Art. 19

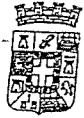
1. En los monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.
2. (...)

Con carácter previo a cualquier movimiento de tierra o actuación urbanística que pueda afectar a los referidos bienes, será preceptiva la autorización administrativa de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía que podrá, en virtud del artículo 22 de la Ley 13/1.985 y antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas.

5.4 TOLERANCIAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados, existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación de la presente Delimitación de Suelo Urbano, quedan reconocidos como conformes con las determinaciones del presente documento, no siéndoles de aplicación la condición de *fuera de ordenación*, incluso cuando no reuniesen las condiciones exigidas a los edificios de nueva planta.

No obstante, las construcciones y usos que se hayaran en viales, espacios libres o zonas reservadas para dotaciones de equipamiento de dominio público, señaladas expresamente en este documento, y no concordantes con lo establecido en el mismo, se considerarán *fuera de ordenación* a todos los efectos, salvo aquellas cobet... cuya única causa para estar *fuera de ord...* lineaciones...



EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA
Núm. R.E.L.: 0204000 - C.I.F. P0400000F
C/ Navarro Rodrigo, 17 - C.P. 04071
Tlf. 950 21 11 00 - Fax: 26 97 85 - www.dipalme.org



30

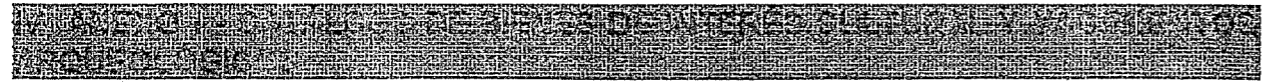
En suelo No Urbanizable son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ambito Provincial (Resolución de 31 de Agosto de 1.987. B.O.J.A. 25 de septiembre, Nº 80) con CARÁCTER SUBSIDIARIO conforme a la Norma N.20 del Título III; no siendo su regulación objeto del contenido y el alcance del presente documento.

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO DE SUELO
Consejo de Ordenación y Transportes
31 SET. 2004

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA
Núm. R.E.L.: 0204000 - C.I.F. P0400000F
C/. Navarro Rodrigo, 17 - C.P. 04071
Tlf. 950 21 11 00 - Fax: 26 97 85 - www.dipalme.org

Juan José Sierro

31



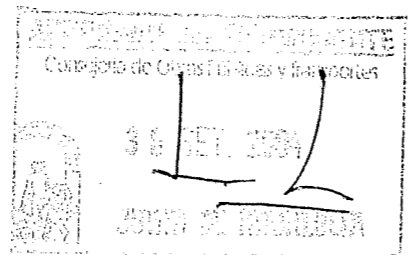
A continuación se incluye la ficha técnica del Catálogo de Bienes de Interés Cultural y Yacimientos Arqueológicos, facilitado por la Delegación de Almería de la Conserjería de Cultura de la Junta de Andalucía.

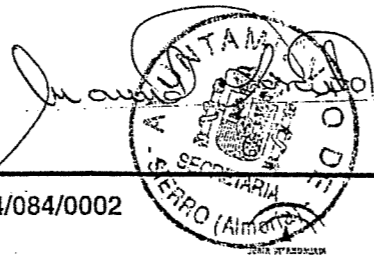
En Vélez Rubio para Sierro, marzo de 2.002

EL ARQUITECTO
U.C.P. ZONA LOS



Fdo. Miguel Angel ~~Urbano~~ Martínez





32

CASTILLO
(Siero, Almería)

Código 4/084/0002

Período Histórico:
• EDAD MEDIA
• EDAD MEDIA

Etnia:
Arabes
Arabes

Tipología:
Aljibes
Castillos

Otras Denominaciones: CASTILLO DE SIERRO ; FORTALEZA

LOCALIZACIÓN

Accesos:

Coordenadas:

Punto	X	Y	Z	Distancias	Hoja	Escala	Cota	Superficie
0	553400	4130900	0	0	1013	1:50.000	760	0

Cartografía:

Visible: No

Delimitación catastral:

Delimitación del entorno:

Justificación de la delimitación y Delimitación literal:

Situación: Urbano
Tipo de Fondo:
Visibilidad:

DESCRIPCIÓN

Ruinas de una fortaleza situada al Suroeste del pueblo de Siero. Presenta una gran similitud con la de Chercos. Está muy erosionada y los vestigios que subsisten son ya escasos: elementos discontinuos de muralla, una torre y un aljibe. En superficie aparece material arqueológico que recuerda al de Tíjola la Vieja, tanto por la cerámica como por las abundantes escorias de cobre. Desgraciadamente estos materiales se mezclan con escombros modernos que han sido vertidos en la zona.
Comarca del Valle del Almanzora.

Unidades:

Elementos:

CONSERVACIÓN

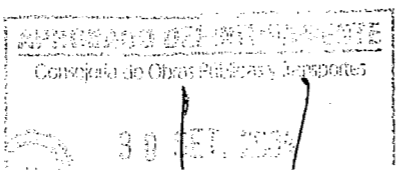
Grado de conservación: Parcialmente Dest

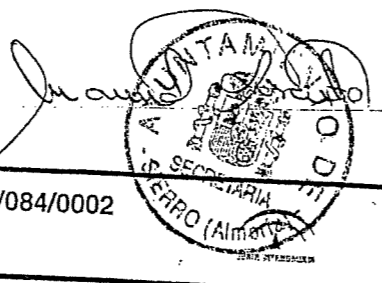
Causas de deterioro:

- Agentes Humanos / Expolio Superficial
- Agentes Humanos / Otros
- Agentes Naturales / Geomorfológicos

Medidas adoptadas:

Propuestas de conservación:
• Restauración





32

Código 4/084/0002

ASTILLO
Castillo de Sierro, Almería)

Todo Histórico:
Categoría: DAD MEDIA
Etnia: Arabes
Tipología: Aljibes, Castillos
Denominaciones: CASTILLO DE SIERRO ; FORTALEZA

LOCALIZACIÓN

Coordenadas:
UTM X: 553400, Y: 4130900, Z: 0
Distancias: 0
Cartografía: Hoja: 1013, Escala: 1:50.000, Cota: 760, Superficie: 0
Situación catastral: Visitable: No

Situación del entorno:
Tipología de la delimitación y Delimitación literal:
Tipo de Fondo: Visibilidad:

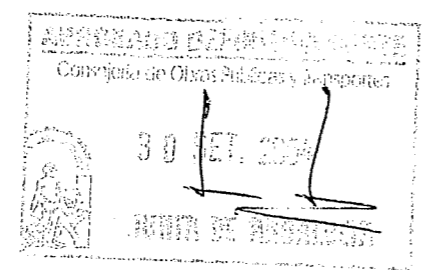
DESCRIPCIÓN

Se trata de una fortaleza situada al Suroeste del pueblo de Sierro. Presenta una gran similitud con la de... Está muy erosionada y los vestigios que subsisten son ya escasos: elementos discontinuos de... una torre y un aljibe. En superficie aparece material arqueológico que recuerda al de Tíjola la... tanto por la cerámica como por las abundantes escorias de cobre. Desgraciadamente estos... les se mezclan con escombros modernos que han sido vertidos en la zona.
del Valle del Almanzora.

CONSERVACIÓN

Estado de conservación: Parcialmente Dest...
Tipos de deterioro:
Deterioros Humanos / Expolio Superficial
Deterioros Humanos / Otros
Deterioros Naturales / Geomorfológicos

Medidas adoptadas:
Medidas de conservación:



Juan...



33

Restauración

* Consolidación

* Limpieza

INTERVENCIONES Y UBICACIÓN DE MATERIALES

* Prospección Arqueológica

Desde el al

Director: *

Proyecto:

Programa:

Actuación:

Ubicación de materiales:

Propuesta de intervención:

* Actuación Arqueológica de Documentación Gráfica

SITUACIÓN LEGAL

Nivel de Protección:

Categoría: Catálogo General del Patrimonio Histórico

Estado: Declarad

Sección: Bién de Interés Cultural

Código Ministerio:

Código DGBBCC:

Código Catálogo:

Nº Expediente:

Título Publicación: Protección de los Castillos Españoles

Disposición: Decreto de 22 de Abril del Ministerio de

Gaceta de Madrid: 0 0

B.O.E: 125 0 05/05/49

B.O.J.A: 0 0

Academia:

Universidad:

Comisión:

Ayuntamientos:

Recursos:

Justificación de la Inscripción:

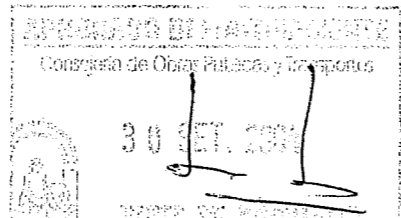
Instrucciones particulares:

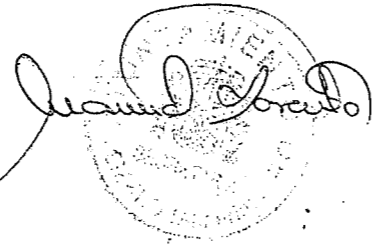
Fechas de trámite:

Formulación Administrativa:

Titularidad:

Planeamiento:





34

Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano
Aprobación definitiva: 07/04/79 Yacimiento Catalogado:
Normativa:

Planeamiento en redacción:

Yacimiento Catalogado: 0
Tipo 1

FORMACIÓN DEL REGISTRO

ta o modificación:

Institución: Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico
Actividad: Desarrollo de la Información Arqueológica
Departamento/Servicio: Departamento de Desarrollo de la Información
Fecha:

entes:

Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de Andalucía (1986-1991)
Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de Andalucía (1986-1991)

SERVACIONES

requieren medidas para que se respeten los restos del castillo y su entorno.

Última actualización:
31/12/89

UMENTACIÓN

umentación bibliográfica:

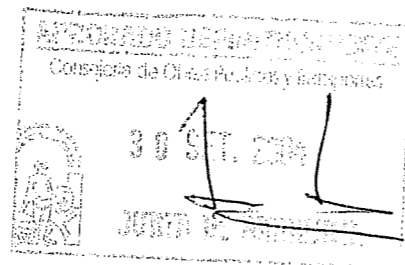
ESSIER, Patrice
spección arqueológica en la Sierra de Filabres y el Alto Valle del Almanzora : Almería
ario Arqueológico de Andalucía. A. 1985. T. II: Actividades sistemáticas
ta de Andalucía, Consejería Sevilla 1987

umentación gráfica:

Mapa 1:50.000
Servicio Geográfico del Ejército
Hoja 1013

umentación textual:

1987
ERNÁNDEZ BACA, Román , SUÁREZ MÁRQUEZ, Ángela
Inventario de yacimientos arqueológicos de la Provincia de Almería
Doc. Gráfica: Mapa

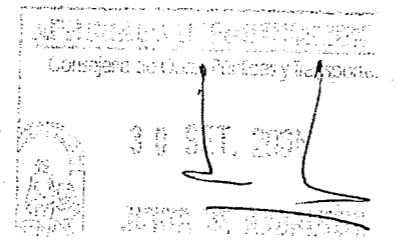


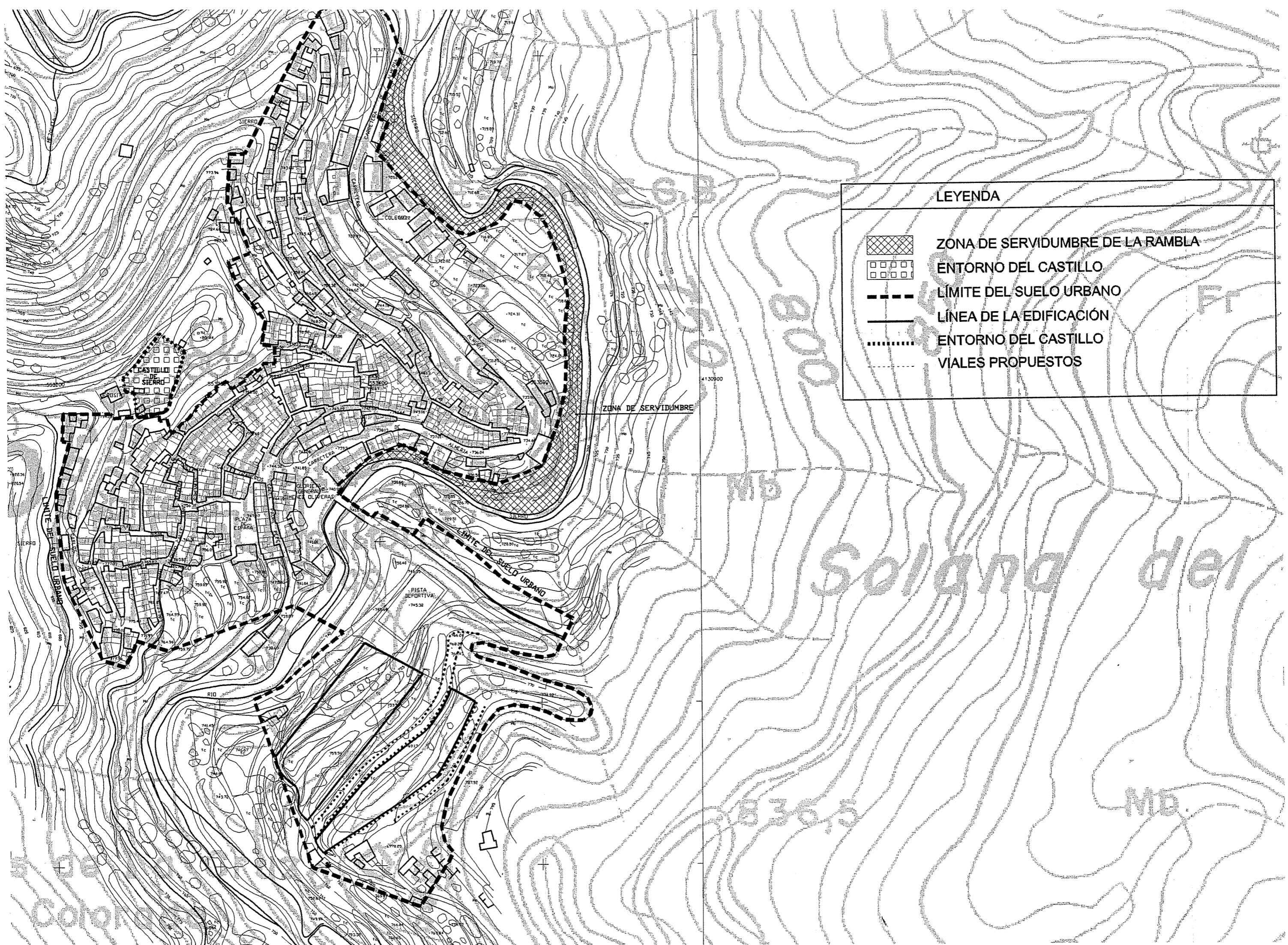
1989
FERNÁNDEZ BACA, Román , SUÁREZ MÁRQUEZ, Ángela
Inventario de yacimientos arqueológicos de la Provincia de Almería
Doc. Gráfica: Mapa



35

FORMACIÓN ADICIONAL DE LAS INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS

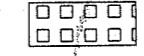




LEYENDA



ZONA DE SERVIDUMBRE DE LA RAMBLA



ENTORNO DEL CASTILLO



LÍMITE DEL SUELO URBANO



LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN



ENTORNO DEL CASTILLO



VIALES PROPUESTOS