

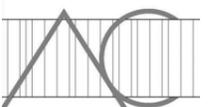
AYUNTAMIENTO DE ABRUCENA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

DIRECTOR REDACTOR: ANTONIO J. CABEZAS SERRANO. ARQUITECTO



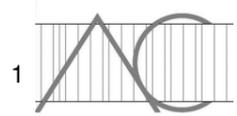
**C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS**



## C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS



<b>C1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES</b>	<b>5</b>	<b>C.1.4.16. CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES</b>	<b>13</b>
<b>C1.1. CONCEPTOS BÁSICOS</b>	<b>5</b>	C.1.4.16.1. CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO	13
C.1.1.1. CONCEPTO, OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL PRESENTE PLAN	5	C.1.4.16.2. FACHADAS	13
C.1.1.2. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL	5	C.1.4.16.3. MATERIALES	13
C.1.1.3. NORMAS SOBRE INTERPRETACIÓN DEL CONTENIDO Y PREVALENCIA DE CADA UNO DE LOS DOCUMENTOS Y DETERMINACIONES DEL PLAN	5	C.1.4.16.4. VUELOS Y SALIENTES	13
C.1.1.4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN	5	C.1.4.16.5. CUBIERTAS	14
C.1.1.5. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN	6	C.1.4.16.6. MEDIANERAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO	14
C.1.1.6. USOS Y OBRAS PROVISIONALES	6	C.1.4.16.7. CERRAMIENTOS	14
C.1.1.7. PLAZOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	7	C.1.4.16.8. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO	14
C.1.1.8. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DEL PLAN GENERAL	7	C.1.4.16.9. INSTALACIONES VISTAS	14
C.1.1.9. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA	7	C.1.4.16.10. PUBLICIDAD EXTERIOR	14
<b>C.1.2 NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO</b>	<b>7</b>	<b>C.1.5. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD</b>	<b>15</b>
C.1.2.1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	7	C.1.5.1. ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y SOLEAMIENTO	15
C.1.2.2. PLANES PARCIALES	7	C.1.5.2. CLASES DE PATIOS	15
C.1.2.3. PLANES ESPECIALES	7	C.1.5.3. ACCESO A PATIOS	15
C.1.2.4. ESTUDIOS DE DETALLE	8	C.1.5.4. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE PATIOS	15
C.1.2.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	8	C.1.5.5. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS	15
C.1.2.6. ORDENANZAS MUNICIPALES	8	C.1.5.6. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES	15
C.1.2.7. CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO	8	C.1.5.7. ACCESIBILIDAD	15
<b>C.1.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>	<b>9</b>	<b>C.1.6. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>16</b>
C.1.3.1. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	9	C.1.6.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	16
C.1.3.2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN	9	C.1.6.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN	16
C.1.3.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN PARA EL PLANEAMIENTO Y EDIFICACIÓN	9	C.1.6.3. CONDICIONES DE DISEÑO	16
C.1.3.4. GASTOS DE URBANIZACIÓN	9	C.1.6.4. CONDICIONES RELATIVAS A LAS PAVIMENTACIONES	16
<b>C.1.4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN</b>	<b>10</b>	<b>C.1.7. CONDICIONES DE LOS USOS</b>	<b>16</b>
C.1.4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN	10	C.1.7.1. ASIGNACIÓN DE USOS	16
C.1.4.2. ALINEACIONES Y RASANTES	10	C.1.7.2. USOS CARACTERÍSTICOS, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	17
C.1.4.3. OCUPACIÓN	10	C.1.7.3. USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS	17
C.1.4.4. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	10	C.1.7.4. USOS TEMPORALES Y PROVISIONALES	17
C.1.4.5. SUPERFICIE CONSTRUIDA Y EDIFICABILIDAD	10	C.1.7.5. USO RESIDENCIAL	17
C.1.4.6. SUPERFICIE ÚTIL	10	C.1.7.6. CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS	17
C.1.4.7. SÓLIDO CAPAZ	10	C.1.7.7. USO TERCIARIO	18
C.1.4.8. ALTURA DEL EDIFICIO	10	C.1.7.8. CONDICIONES GENERALES DEL USO COMERCIAL	18
C.1.4.9. ALTURA MÁXIMA	11	C.1.7.9. CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO	18
C.1.4.10. ANCHO DE VIAL	11	C.1.7.10. CONDICIONES GENERALES DEL USO ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN	18
C.1.4.11. ALTURA LIBRE INTERIOR	11	C.1.7.11. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE OFICINAS	18
C.1.4.12. PLANTA BAJA	11	C.1.7.12. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES	18
C.1.4.13. MEDICIÓN DE ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS	11	C.1.7.13. CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES	19
C.1.4.14. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA	12	C.1.7.14. USO GLOBAL DOTACIONAL	22
C.1.4.15. PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MÁXIMA Y DEL NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	12	C.1.7.15. USO GLOBAL DE COMUNICACIONES	22
		<b>C.1.8. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES</b>	<b>23</b>
		C.1.8.1. DEFINICIÓN	23
		C.1.8.2. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO	23
		C.1.8.3. SISTEMAS LOCALES	23
		C.1.8.4. SISTEMAS GENERALES	23
		C.1.8.5. OBTENCIÓN DE LAS CUANTÍAS DE S.G.E.L. Y DE EQUIPAMIENTOS EN EL NÚCLEO URBANO	24
		C.1.8.6. SISTEMAS DE OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES	24



C.1.8.7. DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO RESPECTO A LOS SISTEMAS GENERALES	24	C.2.2.6.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN	34
<b>C.1.9. MEDIDAS DE APLICACIÓN PARA PROMOVER EL DESARROLLO SOSTENIBLE</b>	<b>25</b>	C.2.2.6.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	34
C.1.9.1. GESTIÓN DE RESIDUOS	25	C.2.2.6.4. CONDICIONES AMBIENTALES	35
C.1.9.1.1. AGUAS RESIDUALES	25	C.2.2.6.5. CONDICIONES DE USO	35
C.1.9.1.2. RESIDUOS SÓLIDOS	25	<b>C.2.2.7. . NORMA PARTICULAR DE LA ZONA EN-E. (EXTENSIVO)</b>	<b>36</b>
<b>C.1.9.2. PUNTOS LIMPIOS</b>	<b>26</b>	C.2.2.7.1. ÁMBITO Y CRITERIOS	36
C.1.9.2.1. DEFINICIÓN	26	C.2.2.7.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN	36
C.1.9.2.2. LOS OBJETIVOS DE UN PUNTO LIMPIO	26	C.2.2.7.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	37
C.1.9.2.3. CONDICIONES PARA LA UBICACIÓN DE LOS PUNTOS LIMPIOS	26	C.2.2.7.4. CONDICIONES AMBIENTALES	38
C.1.9.2.4. LAS MEJORAS SOCIALES Y AMBIENTALES DE LOS PUNTOS LIMPIOS	27	C.2.2.7.5. CONDICIONES DE USO	38
C.1.9.3. REDES DE SERVICIOS	27	<b>C.2.2.8. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA I. (INDUSTRIAL)</b>	<b>38</b>
C.1.9.4. EDIFICACIONES	28	<b>C.2.2.9. CONDICIONES DE DISEÑO</b>	<b>38</b>
		<b>C.2.2.10. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE QUE SON TAMBIÉN DE APLICACIÓN AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.</b>	<b>38</b>
<b>C.2. NORMAS Y ORDENANZAS PARTICULARES</b>	<b>29</b>	<b>C.2.3. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE</b>	<b>39</b>
<b>C.2.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>29</b>	<b>C.2.3.1. ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE</b>	<b>39</b>
C.2.1.1. ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.		<b>C.2.3.2. DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE</b>	<b>39</b>
C.2.1.2. REQUISITOS PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS O DE URBANIZACIÓN	29	<b>C.2.3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>39</b>
C.2.1.2.1. PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN	29	C.2.3.3.1. DERECHOS	39
C.2.1.3 EDIFICIOS SINGULARES	29	C.2.3.3.2. DEBERES	39
C.2.1.4. NORMA PARTICULAR DEL CASCO ANTIGUO – CA	30	<b>C.2.3.4. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17.2 DE LA LOUA</b>	<b>39</b>
C.2.1.4.1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS	30	<b>C.2.3.5. DESARROLLO DE LOS SECTORES</b>	<b>39</b>
C.2.1.4.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN	30	<b>C.2.3.6. NORMA PARTICULAR DE APLICACIÓN A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL.</b>	<b>40</b>
C.2.1.4.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	30	C.2.3.6.1. ÁMBITO Y CRITERIOS	40
C.2.1.4.4. CONDICIONES AMBIENTALES	31	C.2.3.6.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN	40
C.2.1.4.5. CONDICIONES RELATIVAS A LOS USOS	31	C.2.3.6.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	40
C.2.1.5. INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS PROTEGIDOS	32	C.2.3.6.4. CONDICIONES AMBIENTALES	40
C.2.1.6. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA I. (INDUSTRIAL)	32	C.2.3.6.5. CONDICIONES DE USO	40
<b>C.2.2. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>33</b>	C.2.3.6.6. CATEGORÍAS INDUSTRIALES.	41
C.2.2.1 GENERALIDADES	33	C.2.3.6.7. CONDICIONES Y DIMENSIONES DE LOS LOCALES.	41
C.2.2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN	33	C.2.3.6.8. GESTIÓN DE RESIDUOS.	41
C.2.2.2.1. DERECHOS (ART. 50 DE LA LOUA)	33	<b>C.2.3.7. CONDICIONES DE DISEÑO</b>	<b>42</b>
C.2.2.2.2. DEBERES (ART. 51 DE LA LOUA)	33	<b>C.2.3.8. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS</b>	<b>42</b>
C.2.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17.2 DE LA LOUA	33	<b>C.2.3.9. RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA</b>	<b>42</b>
C.2.2.4. AGRUPACIÓN DE SECTORES	33		
C.2.2.5. DESARROLLO DE LOS SECTORES	33		
C.2.2.6. . NORMA PARTICULAR DE LA ZONA EN-SE. (SEMIEXTENSIVO)	34		
C.2.2.6.1. ÁMBITO Y CRITERIOS	34		

<b>C.2.4. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>43</b>
<b>C.2.4.0. GENERALIDADES</b>	<b>43</b>
C.2.4.0.1. TERRENOS QUE PERTENECEN	43
C.2.4.0.2. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE	43
C.2.4.0.3. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE	43
C.2.4.0.4. PLANES ESPECIALES Y PROYECTOS DE ACTUACIÓN	43
<b>C.2.4.1. OBJETIVOS</b>	<b>44</b>
<b>C.2.4.2. NORMAS RELATIVAS A LA PARCELACIÓN DE SUELO Y FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS</b>	<b>44</b>
C.2.4.2.1. DIVISIÓN DEL SUELO	44
C.2.4.2.2. ACTOS QUE SUPONEN RIESGO DE FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE	44
<b>C.2.4.3. NORMAS GENERALES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>45</b>
C.2.4.3.1.- GENERALIDADES	45
C.2.4.3.2.- NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LOS BALATES	45
C.2.4.3.3.- NORMAS RELATIVAS A LA PROTECC. DE LAS INFRAESTRUCTURAS	45
C.2.4.3.4.- NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE CARRETERAS O CAMINOS MUNICIPALES	46
C.2.4.3.5.- NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SUELO	46
C.2.4.3.6.- EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE	46
<b>C.2.4.4. DIVISIÓN EN ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>48</b>
C.2.4.4.1. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNU-LE)	48
C.2.4.4.2. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (SNU-PT)	54
C.2.4.4.3. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-NR)	56
C.2.4.4.4. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)	61
<b>C.2.5. CUADRO RESUMEN P.G.O.U. ABRUCENA</b>	<b>62</b>

<b>C.3. FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	<b>63</b>
<b>C.3.1. FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES</b>	<b>63</b>
C.3.1.1. SECTOR SUNC- A1/02	64
C.3.1.2. SECTOR SUNC- A2/02	65
C.3.1.3. SECTOR SUNC- A3/02	66
C.3.1.4. SECTOR SUNC- A4/02	67
C.3.1.5. SECTOR SUNC- A5/02	68
C.3.1.6. SECTOR SUNC- A6/06	69
C.3.1.7. SECTOR SUNC- E1/04	70
C.3.1.8. SECTOR SUNC- E2/04	71
C.3.1.9. SECTOR SUS -I- M1/01	72
<b>C.3.2. FICHAS REGULADORAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO</b>	<b>73</b>
C.3.2.1. ÁREA DE REPARTO: 02	74
C.3.2.2. ÁREA DE REPARTO: 03	74
C.3.2.3. ÁREA DE REPARTO: 04	75
C.3.2.4. ÁREA DE REPARTO: 01	75

## C.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

### C.1.1. CONCEPTOS BÁSICOS.

#### C.1.1.1. CONCEPTO, OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL PRESENTE PLAN

El Plan General de Ordenación Urbanística es el documento que establece, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Dentro del marco de los fines de la actividad urbanística y el objeto de la ordenación, definidos en el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el objeto y determinaciones del P.G.O.U. de Abucena se ajusta a lo establecido en los artículos 9 y 10 de la LOUA.

El presente Plan sustituye y deroga al Plan General, adaptación parcial a la LOUA, que constituye la normativa urbanística del municipio hasta que se produzca la aprobación definitiva del presente documento. Este Plan General viene a ordenar los dos núcleos residenciales existentes y su previsible crecimiento a medio plazo. Se prevé también la ampliación del núcleo industrial de El Marchal, mediante la clasificación de suelo urbanizable industrial que sirva a las necesidades del municipio y de otros municipios cercanos y se clasifica el suelo de la totalidad del término municipal, teniendo en cuenta las protecciones especiales que se establecen en las legislaciones específicas.

#### C.1.1.2. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

El presente P.G.O.U. tiene vigencia indefinida.

La innovación de la ordenación establecida por el presente Plan se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Se entiende por revisión la alteración integral de la ordenación establecida por el Plan vigente y la alteración sustancial de la ordenación estructural. Las alteraciones de menor importancia se entenderán como modificaciones.

Se podrá proceder a la innovación del Plan General en los siguientes casos:

- Quando sea necesario para adaptar sus determinaciones a las de planificación territorial en los términos previstos en éstas.
- Por agotamiento de las previsiones de crecimiento en él previstas.
- Por darse nuevas circunstancias territoriales o urbanísticas a las que no se pueda dar respuesta con el Plan Vigente.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente. La iniciativa para ello podrá ser tanto pública como privada.

#### C.1.1.3. NORMAS SOBRE INTERPRETACIÓN DEL CONTENIDO Y PREVALENCIA DE CADA UNO DE LOS DOCUMENTOS Y DETERMINACIONES DEL PLAN

- Todos los documentos integrantes del Plan son vinculantes, según el alcance de los contenidos que corresponde a cada uno, no obstante los documentos de ordenación prevalecerán sobre los de información.
- La presente normativa se interpretará según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y atendiendo al espíritu, objetivos y finalidad del Plan.

- En caso de contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a las indicaciones de los de mayor escala. Si la contradicción se da entre los planos de ordenación y la memoria escrita, se dará prioridad a ésta última. Si no coinciden las mediciones en plano con la realidad, prevalecerá la real, y si se presentaran determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán éstos últimos en su aplicación a la realidad.
- En la interpretación de las determinaciones aparentemente contradictorias, prevalecerán las que resulten más favorables al mayor grado de protección y conservación del paisaje, al menor impacto ambiental, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, a los mayores porcentajes de dotaciones y al mejor cumplimiento de la función social de la propiedad.

#### C.1.1.4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN

La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

- La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.
- La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.
- La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.
- El derecho de cualquier ciudadano al acceso y consulta de su contenido.

#### C.1.1.5. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Conforme a la habilitación del artículo 34.b y de la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General podrá regular el contenido de la situación legal de fuera de ordenación.

1.- El régimen general aplicable en el municipio es el previsto en la legislación urbanística con algunas aclaraciones, que se caracteriza por las siguientes reglas:

- Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.
- Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

- c) Excepcionalmente podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Se consideran obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales (cimientos, muros resistentes, pilares, forjados, armaduras de cubiertas, etc.).

Tendrán la condición de parciales aquellas obras que no afecten a más del 30% de alguno de los elementos estructurales definidos en el párrafo anterior.

- d) Las construcciones y usos que se hallaren en zonas verdes, espacios libres, viales públicos o zonas de uso para dotaciones de equipamiento de dominio público, (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal), son declarados, expresamente por estas normas, fuera de ordenación totalmente incompatibles con el planeamiento y no se podrán realizar ningún tipo de obra de consolidación (ni parcial ni circunstancial).

2.- Tolerancias relativas a actividades económicas (industrial, terciario, etc...) en fuera de ordenación

- a) Aquellas actividades debidamente legalizadas, existentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido identificadas expresamente en el instrumento de planeamiento como fuera de ordenación y siempre que no sean actividades consideradas expresamente incompatibles en el término municipal o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su normal funcionamiento siempre que se mantenga la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida.
- b) En aquellas actividades que quedaran en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen y/o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones (sin sobrepasar la edificabilidad de la zona en que se encuentren ubicadas), siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan General.
- c) Las precedentes tolerancias no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutividad de las determinaciones del Plan, sino, objetivamente, previstas de modo general en estas Normas para la preservación del patrimonio urbano, cualesquiera que sea su nueva circunstancia urbanística. En el caso de que se pretenda la ejecución de una nueva edificación o la reedificación de la existente se deberá ejecutar en plena conformidad con el planeamiento vigente.

**C.1.1.6. USOS Y OBRAS PROVISIONALES**

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y

sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la Ley Hipotecaria.

2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar las obras de urbanización o edificación proyectadas.
3. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrán de ponderarse los siguientes aspectos :
- a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del planeamiento, atendiendo a su desarrollo previsible.
  - b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
  - c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
  - d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.
4. La autorización de usos y obras provisionales es competencia del Ayuntamiento, que la podrá conceder, previa prestación de fianza suficiente. Dicha autorización deberá ser expresa sin que en ningún caso se pueda entender concedida por silencio administrativo. Antes de iniciar el uso o actividad se deberá acreditar ante el Ayuntamiento la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales contenidas en la licencia.



### C.1.1.7. PLAZOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

El presente Plan establece una programación con la previsión de plazos de desarrollo y ejecución del planeamiento, en función de la necesidad de los suelos a transformar, la clase de suelo y los instrumentos de ordenación.

El incumplimiento de plazos puede dar lugar al cambio del sistema de actuación en los términos previstos en la LOUA.

### C.1.1.8. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DEL PLAN GENERAL

Tienen carácter de estructurales las siguientes determinaciones del PGOU:

- a) Las relacionadas con la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías.
- b) Las relativas al Suelo No Urbanizable de Especial Protección y del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, así como las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- c) Las relativas a las regulaciones de los elementos calificados de Sistemas Generales.
- d) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector de suelo urbano y urbanizable.
- e) Las referidas al suelo para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- f) Las determinaciones referidas a la preservación de los ámbitos y elementos que son objeto de especial protección por su valor histórico, arquitectónico o cultural.
- g) Las relativas al régimen de protección y utilización de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas en su contenido básico por el planeamiento urbanístico de desarrollo, con independencia de las adaptaciones que pueda llevar a cabo por su mayor precisión topográfica y catastral.

### C.1.1.9. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA

De conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad de dicho ámbito, se destinará a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

## C.1.2. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

### C.1.2.1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El desarrollo del planeamiento urbanístico del término municipal de Abrucena, previsto en el presente Plan General, se realizará según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Planes Parciales de Ordenación, en el ámbito del suelo urbanizable sectorizado.
- Estudios de Detalle, en el ámbito del suelo urbano no consolidado.
- Planes Especiales en cualquier ámbito y Estudios de Detalle en suelo urbano.

En suelo urbano consolidado se podrá construir directamente previa licencia municipal, ateniéndose a las correspondientes ordenanzas municipales de edificación y a la legislación urbanística.

La materialización de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, se llevará a la práctica a través de Proyectos de Urbanización.

La redacción, tramitación y aprobación de las distintas figuras de planeamiento y de los proyectos deberá ajustarse a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las disposiciones contenidas en el presente Plan General.

### C.1.2.2. PLANES PARCIALES

El objeto de los Planes Parciales es desarrollar las previsiones del Plan General en los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado que aparecen delimitados. Los planes parciales ordenarán un sector completo sin perjuicio de su posterior división en unidades de ejecución.

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán, como mínimo, las determinaciones indicadas en el artículo 13.3 de la LOUA. Cuando se trate de planes de iniciativa particular, se incluirán las determinaciones contenidas en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

La tramitación de los Planes Parciales y demás instrumentos de planeamiento se ajustará a las reglas establecidas en el artículo 32 de la LOUA.

### C.1.2.3. PLANES ESPECIALES

Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las finalidades indicadas en el artículo 14.1 de la LOUA. Estos planes desarrollan y complementan las determinaciones del PGOU, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.



#### C.1.2.4. ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello, podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

#### C.1.2.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritos en el artículo 113.1 de la LOUA y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias. En tales casos, las obras de urbanización se entenderán aprobadas con la concesión de las obras de edificación.

La tramitación de los proyectos de urbanización seguirá las reglas establecidas por la LOUA para los Estudios de Detalle, debiéndose someter el documento aprobado inicialmente a información pública durante veinte días. La competencia para la aprobación inicial y definitiva corresponde al Ayuntamiento.

#### C.1.2.6. ORDENANZAS MUNICIPALES

Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos. El contenido de las mismas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los planes.

La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no impliquen modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por la legislación de régimen local, correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento de Abrucena. Su elaboración y tramitación podrá efectuarse de manera conjunta con el correspondiente instrumento de planeamiento, según dispone el artículo 25 de la LOUA.

#### C.1.2.7. CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Los catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.



### C.1.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### C.1.3.1. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

El Plan General delimita ámbitos de planeamiento y ejecución en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado. Dichos ámbitos pueden ser áreas, sectores y ámbitos menores sometidos a operaciones sistemáticas. Todos ellos constituyen unidades de ejecución.

El planeamiento de desarrollo podrá modificar la delimitación de las unidades de ejecución establecidas por el Plan General y establecerlas donde no lo estén.

En todo caso, cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (art. 106 de la LOUA). Por el mismo procedimiento se podrán modificar las ya existentes.

Las unidades de ejecución podrán ser continuas o discontinuas siempre que aseguren su idoneidad técnica y viabilidad económica, permitiendo el cumplimiento de los deberes legales y la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

#### C.1.3.2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes: a) Expropiación, b) Cooperación y c) Compensación.

El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

#### C.1.3.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN PARA EL PLANEAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o fijados de acuerdo a lo previsto en el artículo 88.1 de la LOUA, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, sin llevarlos a cabo, se podrá proceder, previa declaración de incumplimiento, a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

#### C.1.3.4. GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución están regulados por el artículo 13 de la LOUA. En general, comprenden todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación, de modo que ésta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores de la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación.

Los gastos de gestión incluirán los que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y proyectos de urbanización, así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas, tales como levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, anuncios, comunicaciones y publicaciones, etc.

Los gastos de urbanización, incluida la gestión, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidos de modo proporcional y equitativo entre ellas.

Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución, los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios limítrofes a dicha unidad, aunque no se encuentren grafiados dentro de sus límites.

Cuando el planeamiento lo establezca, los gastos de urbanización incluirán la financiación de infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución.



## C.1.4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

### C.1.4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

Las ordenanzas particulares contenidas en las figuras de planeamiento que pudieran redactarse en desarrollo o complementando el presente Plan General, se atenderán a las especificaciones de estas normas generales, sin contradecirlas ni alterarlas.

### C.1.4.2. ALINEACIONES Y RASANTES

Alineación es la determinación gráfica contenida en los planos de ordenación completa del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas.

Línea de edificación o de fachada es la intersección del plano de la fachada exterior (o interior, en su caso) del edificio con el terreno.

Se considera edificación alineada a vial aquella en que coinciden las dos alineaciones anteriores.

Con objeto de mejorar la capacidad del viario suprimiendo obstáculos, facilitando giros o posibilitando pequeños ensanches, el Ayuntamiento, basándose en la realidad, podrá modificar la alineación establecida en el Plan General siempre que no modifique predios colindantes, en cuyo caso se necesitará Estudio de Detalle.

### C.1.4.3. OCUPACIÓN

Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. A efectos del establecimiento de este parámetro, se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

Coefficiente de ocupación es la relación entre superficie ocupable y la superficie de la parcela. La superficie de los patios de ventilación, de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

### C.1.4.4. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Superficie o espacio libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación. Dicha superficie no podrá ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres.

Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres resultantes con el tratamiento adecuado a su uso.

### C.1.4.5. SUPERFICIE CONSTRUIDA Y EDIFICABILIDAD

Se entiende por superficie construida la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos. No obstante, a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, no se computarán las plantas de sótano.

Coefficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m<sup>2</sup>t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m<sup>2</sup>s).

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.
- Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.
- Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc... o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.
- Las superficies interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,80 m.
- Las terrazas de cuerpos retranqueados (áticos) y los balcones.

### C.1.4.6. SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento y división que la conformen. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas dos centímetros en concepto de guarnecido y remates.

### C.1.4.7. SÓLIDO CAPAZ

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

### C.1.4.8. ALTURA DEL EDIFICIO

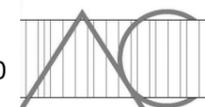
Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

La altura en unidades métricas se mide desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

- Altura de cornisa, la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
- Altura total, la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas sin especificar a cual se refiere, se entenderá que es la altura de cornisa.

El número de plantas indica el número de las situadas por encima de la cota de origen y de referencia o de rasante, incluida la planta baja.



### C.1.4.9. ALTURA MÁXIMA

Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de aplicación en cada caso como valor límite de la altura de la edificación. Por encima de dicha altura únicamente se permiten las construcciones e instalaciones que se indicarán en la norma correspondiente.

A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente. De no especificar otra las normas particulares, la relación es la siguiente:

Nº de plantas	Altura máxima en metros
1	4,50
2	7,50
3	10,50
4	13,50

En los supuestos de edificaciones existentes, la altura máxima operará en los casos de sustitución, permitiéndose las obras de conservación y mejora de la edificación existente.

De manera general, la altura mínima edificable, cuando sea obligatoria la alineación a vial, será de una planta menos, que la fijada como altura máxima; en casos puntuales, se podrá permitir la altura mínima edificable de dos plantas menos, que la fijada como altura máxima, siempre que sea aceptado por la Corporación Local.

Excepcionalmente, y por causa justificada, mediante Estudio de Detalle o figura superior se podrá permitir la edificación con alturas variables a la establecida como mínima en el párrafo anterior.

### C.1.4.10. ANCHO DE VIAL

Ancho de vial, o ancho de calle, es la distancia entre alineaciones exteriores opuestas de una vía pública, medida del modo siguiente : Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

### C.1.4.11. ALTURA LIBRE INTERIOR

La altura libre interior de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo, o falso techo, acabado, de la misma planta.

La altura interior mínima entre forjados incluye una posible cámara de aire.

La altura libre interior mínima depende del uso pormenorizado. Será:

- en planta baja, uso de vivienda 2,50 metros
- en planta baja de otros usos 3,00 metros
- en planta piso 2,50 metros
- en plantas sótano 2,20 metros
- en entreplantas 2,40 metros

La altura libre interior de las plantas piso podrán aumentarse en un diez por ciento sobre las previstas en las ordenanzas de zona, cuando el uso lo exija.

### C.1.4.12. PLANTA BAJA

Se entiende por planta baja aquella cuyo pavimento está situado entre 1,40 m. por debajo y 1,40 m. por encima de la rasante oficial de acera si la fachada está alineada a vial, y de la rasante definitiva del pavimento exterior de la calzada, medida junto al bordillo, en línea de fachada, si se trata de edificación aislada.

En los casos de parcelas que den fachada a dos viales opuestos de diferente cota, en las ordenanzas con alineación a vial, la cota de la planta baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.

En el caso de edificación aislada, se adoptará el criterio anterior de manera análoga, tomando como referencia la línea de fachada.

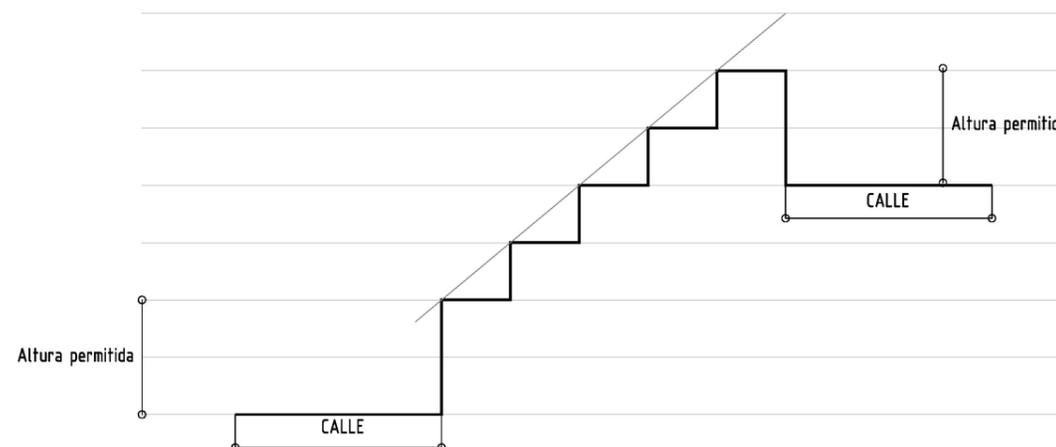
### C.1.4.13. MEDICIÓN DE ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

Cuando la edificación está alineada a vial se seguirán las reglas siguientes:

- a) La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de fachada en cada solar y desde la rasante oficial de acera, hasta el plano superior del forjado de la última planta.
- b) En el caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable, debiendo cumplir cada uno las condiciones de planta baja, permitiéndose en calles de pendiente superior al 20% un ancho de módulo de 5 m. La altura exterior máxima, se medirá a partir de la cota de pavimento de la planta baja.
- c) En cualquier caso Cuando la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada sea superior a 2 metros, se dividirá la fachada en tramos igual o menor a dicha dimensión y la altura máxima se tomara en el punto medio de cota medía.

Cuando la fachada tenga longitud superior 18 metros se aplicara el supuesto de calles con distinta rasante:

- a) En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante y con fachada de longitud mayor de 18 metros a calle con distinta rasante, la altura del edificio se escalonara según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto el limite definido por un plano teórico que pasa por la altura máxima de la calle más baja y por una planta más que la máxima en la calle más alta, respetándose en la calle más alta, la altura máxima permitida.



En el caso de edificaciones en solares que formen esquina a calles con distintas alturas de edificación, según plano de ordenación, la altura correspondiente a la calle de ancho mayor podrá mantenerse en la calle de ancho menor de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) La longitud máxima contada a partir de la esquina teórica (sin tener en cuenta los chaflanes) será igual al ancho de la calle menor, siempre que esta longitud no supere el eje geométrico de la manzana ni el máximo de fondo edificable, nunca más de 10 metros, con un ajuste de diseño del 10%.
- b) El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras vistas. Con este fin, el cuerpo de edificación que sobrepase la altura máxima posible del solar colindante, deberá retranquearse a partir de la primera planta que sobrepase este perfil, una distancia de 3 m. de la medianería, dando tratamiento de fachada exterior al paramento resultante.
- c) La longitud mínima posible en que se mantendrá esta altura será de 4m.

En todo caso se autorizaran edificios con altura menor a la máxima.

#### C.1.4.14. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a veinticinco grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. La cámara interior de la cubierta inclinada no podrá superar la altura libre de 2m. en el punto de altura máxima. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los elementos salientes.
- b) Los petos de barandilla de fachada (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas, todos ellos carentes de aprovechamiento, que tendrán una altura máxima de 120 cm. si son opacos y de 180 si son enrejados o transparentes, así como elementos diáfanos para ocultación de maquinaria, en edificios en que esté justificado.
- d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte centímetros.
- e) Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, armarios o cuartos de telecomunicación, antenas necesarias, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,5 m. (excepción hecha de las antenas propiamente dichas, que tendrán la altura imprescindible) y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. Los remates de cajas de escaleras, ascensores y cuartos o armarios de telecomunicación tendrán como máximo las dimensiones estrictas de su uso. Los cuartos de depósitos e instalaciones no podrán sobrepasar la dimensión de 12 m<sup>2</sup> útiles (salvo casos debidamente justificados por las características especiales del edificio al que sirven). Todos estos remates deberán situarse a una distancia mínima del plano de fachada igual a su altura, con un mínimo de tres metros.
- f) Las plantas ático, cuando así lo especifiquen las normas particulares. Englobarán todas las instalaciones y demás construcciones permitidas.
- g) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

- h) Los elementos de instalaciones que sirvan a la edificación, tales como chimeneas de ventilación de humos y gases, que si están a menos de 3 metros de la fachada, deberán integrarse en otros elementos del edificio (casetones, remates, antepecho, etc.) Sobresaldrán la altura imprescindible para cumplir su función.
- i) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.
- j) En la instalación de captadores solares o de ascensores para supresión de barreras, ambas sobre edificios existentes, el Ayuntamiento interpretará estas normas considerando el interés de la mejora y el respeto a los colindantes.

#### C.1.4.15. PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MÁXIMA Y DEL NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

- a) La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.
- b) Cuando una parcela quede afectada por fondos edificables correspondientes a varias calles, se regirá por las alturas correspondientes a cada fondo, tratando como fachada exterior los paramentos resultantes.
- c) Cuando se edifique en terrenos situados entre calles con distinta cota, o altura máxima, la edificación se escalonará en cuerpos de fondo mínimo de tres metros, que no podrán rebasar el plano inclinado que une los puntos superiores de las alturas máximas respectivas incrementadas en 1,5 m. El cuerpo más elevado, aún superando dicho plano inclinado, podrá alcanzar un fondo de cinco metros.
- d) Cuando los edificios recaigan sobre ramblas, barrancos, límite natural de suelo, o cualquier borde no edificado ni edificable, la altura máxima en cualquier punto de las fachadas laterales o posterior será de dos plantas o siete metros, pudiendo no obstante escalonarse la edificación de forma análoga a lo establecido en el apartado anterior sustituyendo la calle inferior por la rasante del terreno sobre el cual se apoya la fachada.
- e) En caso de que los valores establecidos originen contradicciones con los objetivos del P.G.O.U., se podrán modificar mediante Estudio de Detalle, con planos de las fincas afectadas y colindantes, sin incrementar el volumen edificable.
- f) Adaptación topográfica y movimiento de tierras: En los casos de edificación aislada o retranqueada, en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se dispondrá de forma que cumpla las condiciones siguientes:
  1. Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del terreno en el lindero.
  2. Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela se habrán de disponer de forma que no sobrepasen el talud ideal de pendiente 30%, trazado desde las cotas posibles de los linderos. Los muros de nivelación y contención de tierras interiores, no podrán pasar, en la parte vista, de una altura de 2,00 metros.
- g) Los Planes, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, podrán establecer parámetros diferentes de los señalados en este artículo, demostrando su necesidad y su mejor integración en el ambiente.



### C.1.4.16. CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES.

#### C.1.4.16.1. CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO:

- a. Las nuevas construcciones deberán analizar los elementos urbanos del entorno para justificar la decisión de integrarse o singularizarse.
- b. A tal fin, en la documentación gráfica y escrita de todo proyecto figurará un análisis del entorno que hará referencia a los elementos reseñados en este capítulo y ello se traducirá en una cuidadosa selección de materiales, vuelos, cornisas, remates, dimensión de huecos, detalles constructivos, etc... de manera que toda obra nueva tienda a mejorar la calidad ambiental. También se tomarán en consideración la topografía del terreno, la posible vegetación existente, el impacto sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con la vía pública, la adecuación formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

#### C.1.4.16.2. FACHADAS:

- a) Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde la vía pública. Se exceptúan únicamente las partes de medianerías que puedan quedar ocultas al edificar los colindantes.
- b) Cuando la edificación se encuentre próxima a un edificio singular deberá reforzar su integración en el entorno, a fin de constituir parte del telón de fondo del edificio o elemento singular.
- c) Las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos, el color, etc... en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas de la manzana en que se sitúe la edificación.
- d) Los huecos de planta baja deberán estar definidos en el proyecto, componiendo en forma, dimensiones y materiales, con los del resto. Deberá prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta, aún cuando el diseño del hueco sea posterior. En este mismo sentido, se prohíben intervenciones fuera del límite estricto de los huecos, que no tengan en cuenta la homogeneidad de la planta baja y su relación con el resto del edificio (revestidos específicos para un local, etc.).
- e) Los planos de proyecto de fachadas contendrán todos los elementos visibles de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos. Aparecerá el mobiliario urbano de calle y, en edificios entre medianerías, las fachadas de los colindantes.
- f) Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 metros de las fincas contiguas en todas las plantas.
- g) La longitud máxima de fachada permitida será igual o menor a 18 metros, para la obtención de una tipología edificatoria discontinua y adaptada a la topografía, que preserve el trazado escalonado, tanto el su frente al río, como en los que la topografía se desarrolla con los sistemas de banales y la forma natural de desarrollo de la trama urbana.

#### C.1.4.16.3. MATERIALES.

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material, pero debido a la ausencia de referentes culturales, relativos a otras tipologías edificatorias y con el fin de evitar un uso desordenado o inadecuado de materiales, se establece la siguiente regulación, acorde a mantener la imagen urbana que posee Abrucena:

- a) El ladrillo cerámico visto y la teja han sido utilizados históricamente en la provincia como símbolo de singularidad de la edificación, por lo que su uso en el resto de edificios debe ser restrictivo, debiendo justificarse únicamente por razones de integración en el entorno inmediato. Si bien los edificios singulares podrán ejecutarse con aquellos materiales que se consideren que integra los valores culturales y estéticos del término municipal, a la par que no pierda valor el propio conjunto arquitectónico.
- b) Salvo la excepción anterior, no se podrán usar el ladrillo cerámico visto y la teja, de modo exclusivo ni mayoritario.
- c) Cuando el tono de la fábrica sea blanco o muy claro, los morteros serán obligatoriamente del mismo color.
- d) Se tenderá a realizar las nuevas edificaciones y/o rehabilitaciones dentro del conjunto histórico, en tonos blancos, de manera que se mantenga la imagen de "pueblo blanco".
- e) La mayoría de las edificaciones residenciales del núcleo urbano definen sus cubiertas como planas transitables con cornisas de teja cerámica, por lo que en este entorno las cubiertas se diseñaran de manera que se integren en la tipología del área adyacente en la que se desarrollen cualquier proyecto que lleve a cabo la ejecución de nuevas cubiertas, reparaciones de las mismas Y/o obras de rehabilitación, siempre y cuando la edificación lo permita, y no entre en contradicción con otro uso que se vaya a ubicar en la edificación correspondiente.
- f) No obstante, en las normas y ordenanzas particulares, se determinan las condiciones específicas para cada clase y categoría de suelo.

#### C.1.4.16.4. VUELOS Y SALIENTES

- a) Todos ellos tienen un carácter ornamental y no constituyen un derecho de propiedad sino una concesión del Ayuntamiento, subordinada al objetivo de embellecer el ambiente urbano. En este sentido podrán ser rechazados cuando carezcan de tal intencionalidad y se limiten a cumplir los parámetros permitidos.
- b) Los vuelos cerrados y miradores computan a efectos de edificabilidad y los abiertos también. No computan los balcones y retranqueos de planta. Los aleros de cubiertas inclinadas se equiparan a los balcones.
- c) Los salientes máximos y cornisas no superarán 40 cm.
- d) La distancia mínima entre vuelos o salientes enfrentados en vía pública, será de 3 metros.
- e) En edificación abierta o aislada, los vuelos y salientes son libres, sin poder sobresalir del retranqueo, y subordinados a las demás condiciones estéticas.
- f) En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada, a menos de 3,50 m. de altura libre, desde la rasante de acera o del terreno que tengan más de 5 cms.
- g) Los cuerpos volados quedarán separados de las fincas contiguas una distancia de un metro.
- h) Ningún elemento a menos de 5m. de altura estará a menos de 40 cms. del interior de la vertical del bordillo de acera, debiendo dejar siempre libre el giro de vehículos en esquinas de calles con acera estrecha.



**C.1.4.16.5. CUBIERTAS.**

- a) Las cubiertas serán planas, aunque se admiten cubiertas inclinadas en remates de elementos constructivos y decorativos.
- b) Cuando se utilice la cubierta plana, el forjado de cubierta no podrá volarse sobre el plano de fachada, admitiéndose únicamente cornisas y vierteaguas con un vuelo máximo de 30 cms.
- c) La cubierta inclinada tendrá una pendiente igual o inferior al 30%.
- d) Los faldones de los tejados de cubierta se diseñarán de modo que sus cumbreras no se sitúen a más de 2,00 metros de altura desde el último forjado.
- e) Es desaconsejable el uso de terminaciones de cubierta como telas asfálticas, reflectantes y similares.

**C.1.4.16.6. MEDIANERAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO**

- a) Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que sus aspectos y calidad sean análogos a los de las fachadas, utilizando los mismos materiales y tratamiento de la fachada principal.
- b) Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como fachadas, abriendo huecos, balcones, empleando materiales decorativos adecuados, etc., dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera.
- c) En parcelas colindantes donde pudieran originarse medianerías vistas con motivo de retranqueos de fachadas, obligatorios o existentes, el Ayuntamiento señalará una alineación que elimine medianerías al descubierto, considerando las alineaciones consolidadas en cada tramo de calle.
- d) Cuando una edificación pueda originar medianerías que no puedan ser tapadas por las colindantes en aplicación de la normativa, deberá retranquearse un mínimo de tres metros de dichos colindantes y abrir huecos.

**C.1.4.16.7. CERRAMIENTOS.**

- a) Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,80 m. de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m. de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes en instalaciones que albergan actividades para cuya existencia es imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.
- b) Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente :
  - b1. Hasta 3 m. de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
  - b2. A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 m.
- c) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

- d) Para vallado de solares, el cerramiento deberá ser de obra, con una altura máxima de 2,50 m. y como mínimo enfoscado y pintado. El perímetro de la valla deberá adecuarse a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.
- e) De manera específica para cada clase de suelo, de dan las condiciones obligatorias a cumplir para los cerramientos y vallados.

**C.1.4.16.8. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.**

- a) El arbolado existente deberá conservarse, cuidarse y protegerse de plagas, evitando su deterioro.
- b) Cuando una obra pueda afectar a un árbol público o privado, se señalará en la solicitud de licencia, reflejando su situación.
- c) La necesaria sustitución de arbolado existente será a cargo del responsable de su pérdida. El nuevo árbol será de igual o similar especie y, como mínimo, del mismo porte.

**C.1.4.16.9. INSTALACIONES VISTAS.**

- a) Las instalaciones de acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc.. deberán incluirse en los planos correspondientes de nueva planta y reflejarse en planos convenientemente, a fin de demostrar su integración en la composición y huecos del diseño de fachadas. Cuando sean posteriores al proyecto inicial, deberán tener un tratamiento conjunto, al igual que otros elementos que modifiquen fachada. De no ser así, no podrán ser vistas y deberán transcurrir por patios interiores. Tal es el caso de extractores en locales, acondicionadores individuales, etc.
- b) En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruido o impulsiones de aire y vahos a menos de 3,00 metros de altura que puedan afectar la vía pública. Cuando se prevean locales en planta baja, los proyectos preverán la posibilidad de extracción y la posible climatización.
- c) Las instalaciones que deban ir vistas aparecerán en los planos del proyecto (antenas de TV, colectivas etc.).

**C.1.4.16.10. PUBLICIDAD EXTERIOR**

- a) En suelo urbano sólo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.
- b) Los anuncios de comercios u oficinas se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines, con las siguientes condiciones :
  1. Marquesinas: La altura libre mínima que deben mantener estos elementos sobre la rasante oficial será de 3,50 m. Se fija para estas un saliente mínimo igual al ancho de la acera menos 0,50 m siempre que se respete el arbolado y las farolas o báculos de alumbrado público.
  2. Toldos: Se establecen las condiciones anteriores también para los toldos, si bien se permiten elementos colgantes, no rígidos, siempre que dejen una altura libre de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando, en todo caso, el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.
  3. Banderines: La altura mínima del banderín en cualquier punto, medida desde la rasante de la calle o del terreno, será superior o igual a 3 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones.



## C.1.5. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

### C.1.5.1. ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y SOLEAMIENTO

- a) Sin perjuicio de las condiciones que se establezcan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal trazado a 75 cms del suelo. Asimismo, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora.
- b) En áreas de nueva ocupación de suelo, sujetas a planeamiento de desarrollo, la ordenación deberá justificar un factor mínimo de soleamiento de dos horas por vivienda.

### C.1.5.2. CLASES DE PATIOS

- a) Patio de parcela: es el situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal. Por su función, estos patios pueden ser:
  - A) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
  - B) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables.
  - C) Patios vivideros, o espacios libres vivideros, si por sus características y dimensiones son habitables, además de permitir la ventilación e iluminación de las piezas habitables que dan directamente a ellos.
- b) Patio abierto: Es aquél que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
- c) Patio inglés: Es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
- d) Patio de manzana: Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas. Si cumple las condiciones, puede ser vividero.

### C.1.5.3. ACCESO A PATIOS

Todos los patios contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos. Se exceptúan los patios de luces de edificios de viviendas plurifamiliares, donde el uso y disfrute podrá ser privativo de la planta con acceso al mismo. En este caso, las divisiones podrán tener hasta 1,20 m. de altura máxima si son opacas y hasta 1,80 m. si son transparentes.

### C.1.5.4. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE PATIOS

#### A. Dimensiones de patios cerrados:

1. En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:
  - a) En los patios interiores a los que den dormitorios y locales vivideros en usos distintos al de la vivienda, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H<sup>2</sup>/12. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3m y de 9 para superficie; salvo en el caso de viviendas unifamiliares, con superficie de parcela individual inferior a los 120m<sup>2</sup> y altura máxima 2 plantas, en los que los mínimos se reducen a 2m para las luces rectas y diámetro, y 6m<sup>2</sup> para la superficie mínima del patio.
  - b) En los patios interiores a los que den cocinas u otras dependencias y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de 0,20H y la superficie del patio habrá de ser mayor o igual a H<sup>2</sup>/20. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios que abran a dormitorios.
2. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computaran como plantas las construcciones permitidas por encima de la última planta de viviendas, oficinas o locales.
3. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de la viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación maciza más alta, de las que limitan el patio.

4. En el caso en el que los suelos de los patios y su uso sea de propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes, se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres, el nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y limpieza de la Comunidad.
  5. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose al linde como paramento frontal, aunque no estuviere edificado.
  6. Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.
  7. Se admite escalera interior en patios mínimos, siempre que no interrumpen la luz a huecos por encima de los 1,50m del paramento inferior, salvaran una altura máxima de una planta y serán diáfanos, permitiendo la luz a su través.
- B. Dimensiones de los patios abiertos a fachada:  
Se podrán dejar los patios abiertos a fachada exceptuando la planta baja, que habrá de mantener la alineación señalada, en aquellos casos no prohibidos por las ordenanzas particulares, cumpliendo con las siguientes condiciones:
- a) Estará separado de las esquinas un mínimo igual al ancho de la calle, y 6 me de los muros medianeros, garantizando siempre la ocultación de las medianerías vistas.
  - b) La profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no será superior a la mitad del ancho de frente o boca, el cual tendrá un min de 3m.
  - c) Todo paramento de patio abierto es fachada del edificio y como tal deberá ser tratado.
  - d) En el caso de las viviendas de uso unifamiliar, las dimensiones de fondo o boca de los patios abiertos serán libres, siempre y cuando no generen paños medianeros.

### C.1.5.5. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS

- a) En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las normas urbanísticas del Plan General.
- b) El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

### C.1.5.6. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

- a) Tiene carácter obligatorio la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles al alcantarillado. Las acometidas a la red se efectuarán en la forma que determine el Ayuntamiento.
- b) En las zonas donde no esté en servicio la red de alcantarillado, las aguas residuales se tratarán mediante sistemas de depuración individuales, autorizados por el Ayuntamiento, estancos, situados en el interior de las parcelas, con previsión de conectar a la red de alcantarillado de forma que, una vez puesta en servicio la red, las aguas residuales viertan directamente al alcantarillado y se elimine la depuración individual.
- c) El desagüe de los bajantes de aguas pluviales deberá canalizarse hasta el alcantarillado urbano destinado a tal fin, en caso de existir dicho servicio. En caso de no haber, se procurará hacerlo de forma que cause la menor molestia posible a los peatones.

### C.1.5.7. ACCESIBILIDAD

- a) Todos los locales de uso público deberán disponer, entre sus elementos de uso común, las medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de los discapacitados físicos y sensoriales así como los carritos de mano, además de medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.
- b) Todos los edificios que tengan diferencias de cota entre el acceso a escaleras o ascensores y la entrada al inmueble, deberán disponer de accesos comunes con rampas, que deberán tener la pendiente y dimensiones adecuadas para el acceso de carritos o sillas de ruedas. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.
- c) Serán de aplicación las disposiciones del Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía, sobre eliminación de barreras, debiéndose adaptar la accesibilidad exterior a las condiciones de entorno existentes.



## C.1.6. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

### C.1.6.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan General o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.
- Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
- Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo.
- En Suelo Urbano, cuando las obras de urbanización, necesarias y preceptivas para la edificación de los solares, se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas se integrarán como separata complementaria, debidamente valorada, en el proyecto de edificación.
- Los proyectos y obras de urbanización contendrán la previsión de plazos de ejecución de las obras, incluyendo su mantenimiento hasta la total recepción por el Ayuntamiento.

### C.1.6.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo a lo previsto en los correspondientes proyectos de urbanización redactados de conformidad con el artículo 98 de la LOUA.
- La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los conceptos que se relacionan en el artículo 113 de la LOUA.

### C.1.6.3. CONDICIONES DE DISEÑO

- Los trazados de las calles se encuentran fijados en el plano de alineaciones, debiendo diseñarse según los siguientes criterios:
  - Para los nuevos trazados las calzadas de un solo sentido deberán tener un ancho de 3,30m y de 6.60 en las de doble sentido.
  - Las bandas de aparcamientos en línea tendrán un ancho mínimo de 2.00m
  - Para nuevos viarios las aceras, de acuerdo con la normativa vigente deberán tener un ancho de 1,50m, en calles de ancho < de 8.5m. En calles de ancho superiores se justificara el ancho de las aceras en función del diseño de calzadas, sentidos de tráfico, bandas de aparcamientos y arbolado, y siempre con un mínimo de 1,50 m.
  - Para el suelo industrial, igual ancho de acerado que el establecido para el apartado c. anterior.
  - Se eximen del cumplimiento valores mínimos establecidos en los anteriores apartados en las calles existentes en la actualidad, con anchos diferentes, que se encuentran en el Suelo Urbano Consolidado del T.M de Abrucena**, en las que se respetara lo existente, salvo indicaciones contrarias del Ayuntamiento.
  - Las calles de ancho mayor a 12m podrán contar con doble línea de arbolado, siempre y cuando esté dispuesto al tresbolillo con separaciones no superiores a 15m  
En Suelo Industrial las calles de ancho mayor a 12m contarán con doble línea de arbolado dispuesto al tresbolillo con separaciones no superiores a 25m.

- Deberá tenerse en cuenta los ejes de calzada y sentidos de circulación de calles existentes a las que se entronca, para que no existan discontinuidades de trazados
- Los bordillos de las aceras deberán ir necesariamente rebajados en los pasos de peatones, para permitir el paso de personas con discapacidad, carritos de mano, etc.
- Los vados se situarán como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación, con anchura mayor o igual a 1.80m y un desnivel sin plano inclinado  $\leq 2$  cm.
- Por razón de ubicación de arbolado, mobiliario urbano, quioscos, etc. No podrá existir un estrechamiento puntual de aceras superior al 50% de su ancho, siendo el paso mínimo libre de 0,90m.

### C.1.6.4. CONDICIONES RELATIVAS A LAS PAVIMENTACIONES

- Los viales se ejecutaran en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter o tránsito.
- Los pavimentos estarán en función del tráfico previsto para la vía y de la capacidad portante del suelo; en cualquier caso no admitirán secciones estructurales de firme con espesores inferiores a 0,20m sobre la explanación del terreno, de este espesor 15cm corresponderán a una base de zahorra artificial Z-1 y 5 cm a una capa de aglomerado asfáltico que podrá ser en frío, pero con una capa de sellado.
- Se colocara bordillo de hormigón en los casos en los que el viario lo requiera, preferiblemente de 15 x 35 cm de sección separando acera de calzada, sobresaliendo del nivel de la calzada un mínimo de 10cm de espesor, que lo cubrirá hasta una altura de 10cm sobre la base de este y nunca será superior a 14cm.
- Las aceras tendrán la siguiente sección estructural mínima:
  - Regulación con zahorra natural compactada, espesor mínimo de 10cm.
  - Capa de asiento de hormigón H-125 con espesor mínimo de 01cm.
  - Ensolado, con baldosas de tipo aprobado por el ayuntamiento de Abrucena.
- Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán antideslizantes, variando la textura y color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.  
Los registros ubicados en dichos itinerarios se situaran en el mismo plano que el pavimento circundante.  
Así mismo, los árboles situados en estos recorridos tendrán los alcorques cubiertos con rejillas y otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2cm.

## C.1.7. CONDICIONES DE LOS USOS

### C.1.7.1. ASIGNACIÓN DE USOS.

El Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la LOUA, establece y distingue las siguientes determinaciones respecto a los usos:

- En suelo urbano consolidado, la regulación del uso pormenorizado.
- En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, los usos globales de cada sector y, en su caso, los usos complementarios o incompatibles.
- En suelo no urbanizable, los usos permitidos.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, Los Planes Especiales y los Planes Parciales de Ordenación, podrán regular de forma específica la implantación de usos en sus ámbitos. Dicha regulación podrá afectar al ámbito de localización o de tolerancia de los usos, a su distribución en el interior del ámbito, o a las clases de usos admitidos.

En suelos urbanos y urbanizables, los estudios de detalle podrán completar o adaptar las determinaciones del Plan General, Plan Parcial o Plan Especial, de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA. Asimismo, en ámbitos reducidos, podrán resolver cuestiones relativas a compatibilidades de usos. En todos estos casos podrán llevar a cabo ajustes en el viario secundario, en el suelo dotacional público y en la relocalización de usos.

Los Planes Especiales de Protección, Conservación y Mejora del Patrimonio Histórico-Artístico, Cultural o Arquitectónico, del Medio Ambiente rural o urbano, así como los Catálogos, podrán adaptar y mejorar las condiciones de protección de los usos, en cualquier clase de suelo y ordenación, en razón de la naturaleza del objeto protegido.



**C.1.7.2. USOS CARACTERÍSTICOS, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.**

- a) **Uso característico.**- Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial. Junto al uso dominante existen usos obligatoriamente ligados a él por ser equipamiento o dotación necesaria, sobre la base de determinados estándares de planeamiento.
- b) **Uso compatible.**- Es aquel que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso dominante, sin perder ninguno de los dos su carácter o los efectos que le son propios. La compatibilidad de un uso respecto a otro no implica su libre implantación, sino únicamente la aceptación de su presencia. Los usos compatibles en ningún caso consumirán más del cincuenta por ciento del aprovechamiento del área o zona en el que se implanten.
- c) **Usos prohibidos.**- Son aquellos que están impedidos por el presente Plan o las ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial, o por ser incompatibles con los usos permitidos.

**C.1.7.3. USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.**

- a) **Usos públicos.**- Son aquellos que se desarrollan sobre un bien de titularidad pública o privada, que gestionados por la Administración, posibilita su utilización y disfrute por todos los ciudadanos. Los usos públicos pueden ser desarrollados directamente por la Administración o por los particulares en régimen de servicio público.
- b) **Usos privados.**- Son los limitados a determinadas personas por razón de dominio o propiedad sobre la cosa. Estos podrán ser a su vez individuales o colectivos. Los usos privativos son desarrollados por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

**C.1.7.4. USOS TEMPORALES Y PROVISIONALES.**

- a) **Usos temporales.**- Son los establecidos por un plazo limitado o por tiempo indeterminado, revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.
- b) **Usos provisionales.**- Son los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, permiten la autorización de construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna.

**C.1.7.5. USO RESIDENCIAL.**

Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda; este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) **Vivienda unifamiliar.**- Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda u otro uso y con acceso exclusivo desde la vía pública o espacio libre público.
- b) **Vivienda bifamiliar.**- Es la situada en edificación urbana, compuesta por dos viviendas agrupadas, fundamentalmente en forma vertical y con acceso independiente cada una de ellas.
- c) **Vivienda plurifamiliar.**- Es la situada en edificación urbana, constituida por dos o más viviendas agrupadas, fundamentalmente en forma vertical y con accesos y elementos comunes. En el uso de vivienda se incluyen los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y de superficie no mayor del 50% de la misma.

**C.1.7.6. CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS.**

- a) Toda pieza habitable de viviendas de nueva construcción tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas normas y al menos dos de sus habitaciones vivideras darán a vía pública o espacio libre público o privado en el que pueda inscribirse un círculo de quince metros de diámetro frente a los huecos de iluminación y ventilación de la vivienda; en el caso de apartamentos de uno o dos dormitorios, bastará con que el salón-comedor abra huecos a vía pública o espacio libre público o privado en las condiciones indicadas anteriormente.
- b) Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que vivan en ella.
- c) Se admite la unión de la cocina con el estar-comedor en un único recinto.
- d) La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,50 metros.
- e) La superficie de los huecos de ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras no será inferior a un décimo de la superficie útil de las mismas. En las habitaciones no vivideras (baños, aseos, trasteros y despensas) se permite la ventilación e iluminación por cualquier sistema artificial. Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.
- f) La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, las siguientes :

Nº de dormitorios	(E)m2	(E+C+K)m2
UNO .....	14	20
DOS .....	16	20
TRES .....	18	24
CUATRO .....	20	24

- Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo una superficie de siete metros cuadrados, que se pueden dividir en 5 m2 de cocina y 2 m2 de lavadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 metros cúbicos por hora.
- g) La superficie útil mínima de los dormitorios será, en individuales de 6 m2 y de 8 m2 en los dobles. En toda vivienda o apartamento que posea un solo dormitorio, éste tendrá una superficie útil no inferior a 10 m2.
- h) En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: estancia, 3 metros; comedor, 2,50 metros; cocina, 1,50 metros; dormitorio individual, 1,80 metros; dormitorio doble, 2,40 metros.
- i) Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo, de 85 centímetros. El vestíbulo tendrá una superficie mínima de 140 decímetros cuadrados y una anchura mínima de 110 centímetros.
- j) Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, disponiendo esta habitación de una bañera con un mínimo de 120 centímetros de longitud, de un lavabo y de un inodoro. Si en la vivienda existe un solo baño, el acceso al mismo se realizará desde el vestíbulo o pasillos.
- k) En toda vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la vía pública, con un mínimo de cinco metros lineales por vivienda.
- l) El usuario de una vivienda podrá acceder libremente a ella desde el espacio público exterior. En viviendas plurifamiliares, el portal tendrá unas dimensiones mínimas de conformidad con lo estipulado en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía; la puerta de acceso a la vivienda permitirá un paso libre mínimo de ochenta centímetros.
- m) En todo el recorrido de acceso a una vivienda, dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrá un ancho mínimo de 120 centímetros, y permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 metros. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- n) El acceso a todas las dependencias de la vivienda se realizará a través de zonas cubiertas, no admitiéndose el acceso mediante escaleras o pasos descubiertos.

### C.1.7.7. USO TERCIARIO

El uso terciario es todo aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios, tales como los de comercio en sus distintas formas, hospedaje, servicios de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc...

El uso global terciario se pormenoriza en los siguientes usos:

- a) Comercial.- Se define el uso comercial como aquél servicio destinado a suministrar mercancías, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se admiten las siguientes categorías :
- Gran Superficie Comercial, cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 2.500 metros cuadrados de superficie de venta.
  - Agrupación Comercial o Centro Comercial, cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
  - Local Comercial, cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos metros cuadrados de superficie de venta.

b) Hotelero.- Se define el uso hotelero como aquél servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a personas en cualquiera de las categorías contempladas en la legislación turística.

c) Espectáculos y salas de reunión.- El uso de espectáculos y salas de reunión es aquél destinado a actividades ligadas con la relación entre las personas, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en los que se practiquen juegos de azar.

d) Oficinas.- Corresponden a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se incluyen en este uso las actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, servicios bancarios etc.

### C.1.7.8. CONDICIONES GENERALES DEL USO COMERCIAL

La superficie útil de la zona de venta tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados.

En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, el local deberá tener acceso independiente, excepto si el edificio es unifamiliar y el comercio es familiar.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo; de 150 a 400 m<sup>2</sup>, se instalará un segundo inodoro y lavabo y se dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros; a partir de 400 m<sup>2</sup>, por cada 250 m<sup>2</sup> o

fracción, se dispondrá de un inodoro y un lavabo más para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por tanto deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, las fachadas se deberán integrar, en su diseño, con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

### C.1.7.9. CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO.

Se adecuarán a las normativas específicas del organismo competente, cumpliendo con la dotación mínima de aparcamientos establecida en las presentes Normas Urbanísticas.

Todos los locales de utilización pública dispondrán de un inodoro y un lavabo, independiente para cada sexo, por cada cien metros cuadrados de superficie.

### C.1.7.10. CONDICIONES GENERALES DEL USO ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.

Cumplirán las determinaciones establecidas para el uso comercial y las contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. La altura mínima libre interior será de 3,00 metros entresuelo y techo.

### C.1.7.11. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE OFICINAS

Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios comunitarios: hasta 150 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; de 150 m<sup>2</sup> a 250 m<sup>2</sup> se dispondrá de un segundo inodoro y lavabo, diferenciados por sexos. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

### C.1.7.12. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES.

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones de elaboración y/o tratamiento para la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, incluso el servicio de venta al por mayor de estas mercancías.

Las actividades industriales debidamente legalizadas, existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan General, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido declaradas expresamente como fuera de ordenación y siempre que no sean incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su funcionamiento siempre que se mantenga la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida.

En suelo urbano residencial se admiten las siguientes categorías:

**A). 1ª Categoría.-** Industrias compatibles con la vivienda: talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje. Estas actividades compatibles son las siguientes, o de análoga naturaleza:



- a) Taller artesanal y oficios artísticos: Se corresponde con actividades cuyo fin principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos artesanales, que pueden ser vendidos al público directamente o mediante intermediarios.
- b) Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o mediante intermediarios. En éste epígrafe se incluyen los talleres de fontanería; corte y decoración de vidrios; decoración y pintura; reparaciones electro-mecánicas; juguetería; tapizado; vestido y calzado; encuadernación y artes gráficas, y cualquier otra actividad asimilable.
- c) Laboratorios clínicos; hornos de panadería y confiteros; fabricación de helados; cámaras frigoríficas de hasta 20 m3 de capacidad; estudios fotográficos y fotomecánicos.
- d) Almacenaje con las siguientes condiciones : Quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación ( siempre que no se tomen las medidas correctoras pertinentes); las sustancias combustibles, inflamables o explosivas, salvo las necesarias para las instalaciones del acondicionamiento del edificio y el pequeño comercio al menor en droguerías, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas; los abonos, insecticidas y pesticidas.

Estas instalaciones industriales se pueden situar en suelo urbano, entre medianerías, en planta baja de edificios residenciales y en cualquier planta en edificios de uso exclusivo.

**B) 2ª Categoría.-** Industrias compatibles con la zonificación residencial : Industrias ligeras, pequeñas y almacenes. Estas actividades, además de las incluidas en la 1ª categoría, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

- a) Taller de mantenimiento del automóvil: Comprende los talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kgrs y el lavado y engrase de vehículos a motor sin limitación de peso.
- b) Talleres de carpintería de madera y talleres de géneros de punto y textiles.
- c) Almacenaje, en las condiciones indicadas en la 1ª categoría y cámaras frigoríficas sin límite de capacidad, adoptándose las medidas correctoras oportunas.

Estas instalaciones se pueden situar en suelo urbano de uso residencial siempre que sean en edificio exclusivo.

El resto de usos industriales no se podrá ubicar en suelo urbano de uso residencial, por lo que deberá situarse en suelo de uso terciario o industrial, caso de haber, o en suelo no urbanizable, para lo que se deberá tramitar el correspondiente proyecto de actuación de conformidad con la LOUA.

**C.1.7.13. CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES.**

Las normas de carácter ambiental tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias (nocividad, insalubridad o peligrosidad), en relación con los otros usos. Las condiciones que a continuación se indican, afectan a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres.

**a) Niveles admisibles por ruidos.**

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en la escala de ponderación A(dBA.).

1.a. Niveles máximos admisibles en el medio exterior

En el medio ambiente exterior no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles (expresados en dBA) que se indican a continuación :

<u>USOS DE LA ZONA</u>	<u>DÍA(8-23H)</u>	<u>NOCHE(23-8H)</u>
SANITARIA	50	40
VIVIENDA Y OFICINA	60	50
COMERCIAL	65	55
INDUSTRIA Y ALMACÉN	70	60

La medición se realizará en el exterior de la actividad y a 1,5 metros de la fachada o línea de la propiedad de las actividades generadoras de ruido.

Cuando el nivel de ruido de fondo, medido en el mismo horario y condiciones, supere el valor del límite establecido en el cuadro anterior, se considerará el valor aquél como límite autorizable.

En las vías de tráfico intenso o pesado, los límites citados se aumentarán en 5dBA.

Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, social, cultural o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar, con carácter temporal, en determinadas vías o sectores de la ciudad los niveles señalados anteriormente, mediante resolución o acuerdo motivado por los informes técnicos y jurídicos que sean pertinentes.

1.b. Niveles máximos admisibles en el interior de los edificios.

En el ambiente interior de una edificación, el nivel de ruido no deberá superar, como consecuencia de las fuentes sonoras no situadas en los mismos, los siguientes valores expresados en dBA:

**b) Niveles admisibles por vibraciones.**

TIPO DE EDIFICIO	USO DEL RECINTO	DÍA	NOCHE
<u>AFFECTADO</u>	<u>AFFECTADO</u>	<u>(8-23h)</u>	<u>(23-8h)</u>
Residencial	Dormitorio	35	30
“ “	Otros	40	35
Oficinas		40	35
Comercio		55	45
Hotelero		40	30
Hospitalario	Dormitorios	30	25
“ “	Otros	40	35
Docente	Aulas/biblioteca	40	30
Bibliotecas, museos, Iglesias, sala concierto		40	30
En general	Zonas comunes	50	40

La medición se realizará en el interior de la sala a 1 metro de las paredes y a 1,5 metros de las ventanas. Si las mediciones se realizaran con las ventanas abiertas, los límites expresados se aumentarán en 5dBA. Las correcciones aplicables a los valores establecidos en la tabla del presente apartado, serán las contempladas en el apartado 1.a. anterior.

1.c. En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La magnitud determinante de la vibración será su aceleración en metros por segundo al cuadrado (m/seg<sup>2</sup>).

Se adoptan los criterios de medida y valoración de vibraciones de acuerdo con la norma internacional ISO 2631 (1989), parte 2: “Evaluación de la exposición del cuerpo humano a vibraciones. Vibraciones continuas y choque en edificios (1-80 Hz)”.

De acuerdo con la referida norma y para tener en cuenta la diferente sensibilidad del cuerpo humano a lo largo del rango de frecuencias que va desde 1 Hz a 80 Hz, se utilizará el valor eficaz ponderado de la aceleración (en m/seg<sup>2</sup>) según la curva base combinada.

Ningún elemento podrá transmitir vibraciones que superen en el recinto afectado a la curva base combinada multiplicada por los siguientes factores:

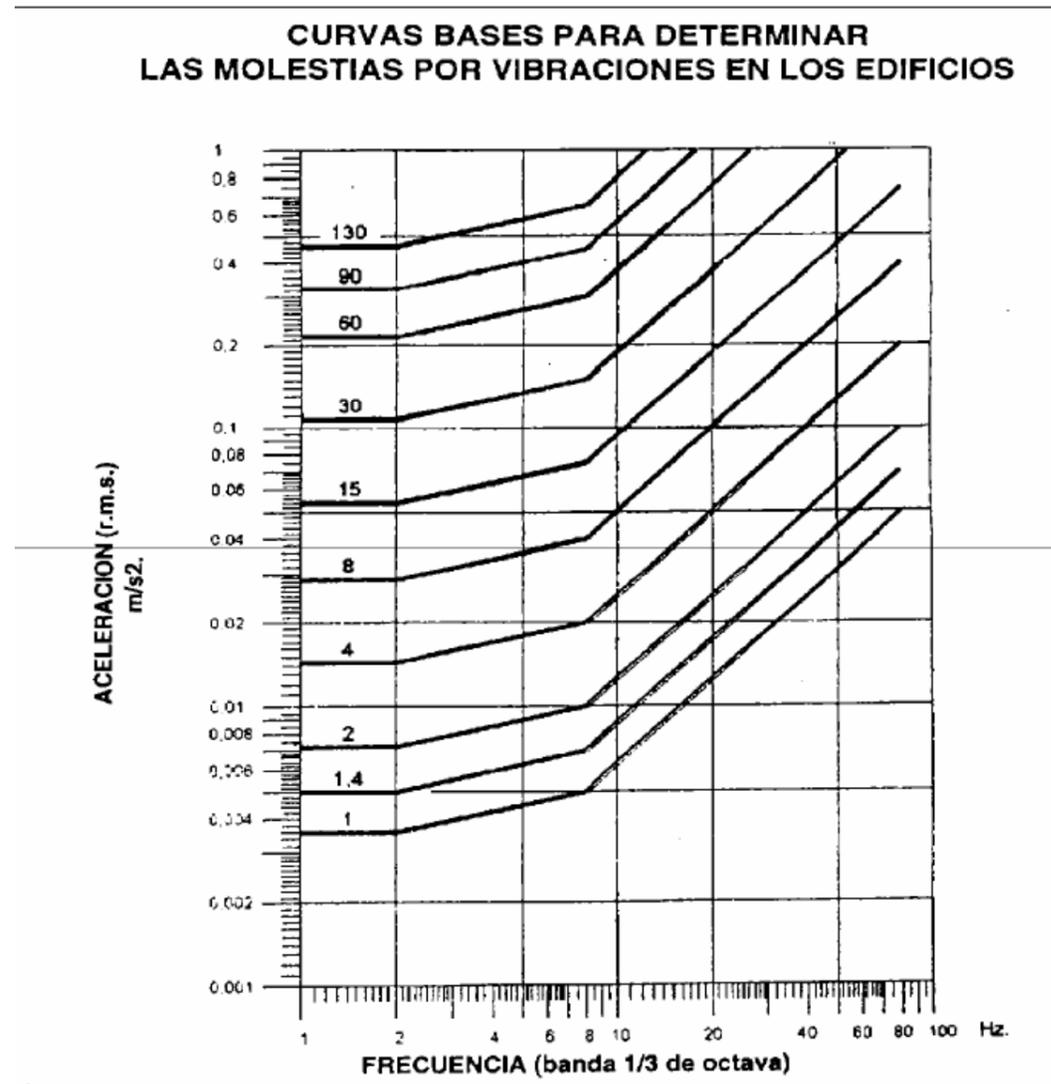
USO RECINTO AFFECTADO	PERÍODO	FACTOR MULTIPLICADOR	
		VIBRACIÓN CONTINUA	VIBRACIÓN TRANSITORIA
Sanitario	día y noche	1	1
Residencial	día	2	30
“ “	noche	1,4	2
Oficinas	día y noche	4	60
Industrial	día y noche	8	90

Sólo se considerarán como vibraciones transitorias aquellas cuya forma temporal sea la de un pico súbito seguido por una caída amortiguada que puede o no incluir varios ciclos de vibración. Para el resto de las vibraciones, incluyendo las de tipo intermitente (períodos vibratorios de corta duración, separados entre sí por intervalos sin vibración) se tendrán en cuenta los límites correspondientes a las vibraciones continuas.

En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 3 de Septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se aprueba el modelo de Ordenanza Municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones. (BOJA 105 de 17 de septiembre de 1998).

En el siguiente cuadro se representan las curvas base para determinar las molestias por vibraciones en los edificios:





**c) Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos**

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro para la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

Son actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera las que emitan alguno o algunos de los contaminantes siguientes, o de naturaleza similar:

1. Anhídrido sulfuroso y otros compuestos de azufre.
2. Óxidos de nitrógeno y otros compuestos de nitrógeno.
3. Monóxido de carbono.
4. Sustancias orgánicas y, en particular, hidrocarburos, con exclusión del metano.
5. Metales pesados, y compuestos de los mismos.
6. Polvo, amianto (partículas en suspensión y fibras), fibras de vidrio y fibras minerales.

7. Cloro y compuestos de cloro.
8. Flúor y compuestos de flúor.

Con independencia de lo estipulado en el presente artículo, se estará a lo regulado reglamentariamente en el reglamento de la calidad del aire, Decreto 74/1996 de 20 de febrero de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

**d) Gestión de residuos.**

**D 1. Residuos Sólidos:**

En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, el Ayuntamiento deberá elaborar una ordenanza de residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de todo el término municipal, previa consulta a la Consejería de Medio Ambiente, que deberá emitir informe en el plazo máximo de 30 días.

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Las tierras y demás materiales sobrantes de las obras de construcción, urbanización o movimiento de tierras, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén regulados por normas específicas, en especial en lo referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse conforme a lo establecido legalmente.

**D2. Aguas Residuales**

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas, mediante el proceso adecuado de las aguas residuales producidas.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la Estación Depuradora de Aguas Residuales, ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un plan de gestión, de manera que se adapte a la normativa de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, el Ayuntamiento podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrán tomar muestras del efluente.

#### C.1.7.14. USO GLOBAL DOTACIONAL

Se define como uso dotacional o equipamiento el que corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sea de carácter público, privado o colectivo. Dentro de estos usos se distinguen:

a) Uso de equipamiento comunitario:

Es el uso dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en el municipio. Dentro del uso de equipamiento comunitario se distinguen los siguientes:

A1. Equipamiento Deportivo (ED). Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, bien en espacio cubierto o al aire libre.

A2. Equipamiento Escolar (EE). Abarca la formación intelectual de las personas mediante enseñanza en cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (academias) y la investigación.

A3. Equipamiento Social (ES). Comprende a su vez los siguientes usos:

- SANITARIO.
- ASISTENCIAL.
- CULTURAL.
- ADMINISTRATIVO PÚBLICO.
- SERVICIOS URBANOS.
- RELIGIOSO.
- CEMENTERIO.

A4. Equipamiento Comercial (EC). Comprende los Mercados de Abastos y los centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

A5. Equipamiento Genérico (EG). Comprende aquellos terrenos destinados a equipamientos que aún no tienen establecido su uso específico, siendo posible destinarlos a algunos de los equipamientos anteriores y a espacios libres.

b) Uso de Espacios Libres. El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y en general a mejorar las condiciones estéticas de los núcleos. En razón a su destino, se distinguen:

B1. Zona Verde (ZV). Estas zonas se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y/o jardinería; su superficie será siempre superior a 1.000 m<sup>2</sup> y permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo de 30 metros. El único uso permitido en estas zonas será el de parques y jardines. En el uso de parques y jardines, las zonas pavimentadas (no ajardinadas) podrán ocupar un máximo del veinte por ciento de la superficie total del espacio.

B2. Espacios Libres (EL). Estas zonas se caracterizan por su nula o escasa edificación, edificación que, en todo caso, estará vinculada a la naturaleza del uso. Dentro de estos

espacios se distinguen las áreas de juego y recreo para niños, que tendrán una superficie mínima de 250 m<sup>2</sup>, en la que se podrá inscribir un diámetro de 12 metros.

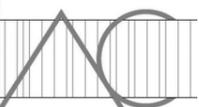
Además formará parte de los espacios libres cualquier terreno urbano destinado al uso público o privado, no edificado, que se destine para ese fin. Estos espacios no tendrán limitaciones de superficie ni de diámetro y se podrán destinar a ajardinamiento, zonas pavimentadas peatonales, áreas de aparcamiento, instalaciones deportivas al aire libre y a cualquier otro uso que no requiera edificación.

c) Edificabilidad de los equipamientos. La edificabilidad de los equipamientos será la correspondiente a la ordenanza de zona en la que se encuentre, salvo los que tengan un tratamiento especial en el presente Plan.

#### C.1.7.15. USO GLOBAL DE COMUNICACIONES.

Se define como uso de comunicaciones el que corresponde a suelos, locales e instalaciones destinados al transporte de personas y mercancías. Está formado por:

- Sistema General Viario.
- Viario Secundario.



## C.1.8. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

### C.1.8.1. DEFINICIÓN

Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio.

Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementarán la estructura general y orgánica.

### C.1.8.2. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determine el presente Plan General.

La valoración de los terrenos destinados a sistemas generales y locales en suelo urbano consolidado a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien de la edificabilidad correspondiente a la ordenanza de aplicación en la zona. Los mismos requisitos se aplicarán para la obtención del precio cuando los suelos no se obtengan por expropiación.

En suelo urbanizable, la valoración del suelo destinado a sistemas generales será el resultado de referir a su superficie el 75% del aprovechamiento medio del sector.

La valoración de los suelos destinados a sistemas en suelo no urbanizable, se efectuará conforme a su valor inicial.

### C.1.8.3. SISTEMAS LOCALES

Los sistemas locales estarán constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no formen parte de los sistemas generales.

La obtención de estos suelos será por cesión obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o a la Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

- En las actuaciones sistemáticas (ámbito de unidades de ejecución en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable), a la aprobación de los proyectos de reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.
- En actuaciones asistemáticas en suelo urbano (no incluidas en unidades de ejecución), mediante la expropiación, compra y demás formas previstas por la legislación vigente.

### C.1.8.4. SISTEMAS GENERALES

a.- Elementos de los sistemas generales. De acuerdo con las determinaciones del artículo 10.1.A de la LOUA se diferencian los siguientes sistemas generales:

- El de comunicaciones, integrado por los sistemas viario, ferroviario y centros de transportes.
- El de espacios libres.
- El de infraestructuras, integrado por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.
- El de equipamientos.

b.- Regulación de los sistemas generales

Podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los sistemas generales previstos en el Plan General, o cuando así se establezca.

c.- Procedimiento para la obtención de los sistemas generales

La obtención de los suelos urbanos destinados a sistemas generales se efectuará mediante expropiación, ocupación directa y demás formas previstas en la legislación urbanística vigente.

Cuando se trate de suelo urbanizable, su obtención se efectuará mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados al desarrollo de los sectores y, en su defecto, por las demás formas previstas en la legislación vigente.

La obtención de suelo no urbanizable destinado a sistemas generales se efectuará mediante expropiación, ocupación directa y demás formas previstas en la legislación urbanística vigente.

d.- Sistema General Viario y de Infraestructuras.

El sistema general viario se ha definido para que todos los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable dispongan de red viaria, conectada con la estructura general viaria del término municipal.



**C.1.8.5. OBTENCIÓN DE LAS CUANTÍAS DE S.G.E.L. Y DE EQUIPAMIENTOS EN EL NÚCLEO URBANO.**

Para determinar las necesidades de espacios libres y equipamientos se ha partido de la población actual en los núcleos urbanos. Por otro lado se ha realizado una estimación del crecimiento de la población.

La población total de los núcleos urbanos consolidados es de 1.428 habitantes, según el censo con fecha Junio de 2010, y el número de viviendas es de 601, en el año 2001 según datos del SIMA.

Actualmente y teniendo en cuenta los nuevos desarrollos, el municipio tiene déficit de Espacios Libres considerable, pero en cuanto a los Equipamientos con los que cuenta, a falta de mejorarlos e implementarlos, se consideran suficientes para cubrir las actuales necesidades de la población existente.

Por consiguiente, el presente Plan General prevé tres áreas para Sistemas Generales de Espacios libres públicos, una situada al sur, junto al límite del suelo Urbano Consolidado de núcleo urbano de Abrucena, en SNU y en las proximidades de las áreas de SG de Equipamientos deportiva y de infraestructuras, de 1.484m<sup>2</sup>; en el núcleo urbano de Escuchagranos, se sitúa, en el SUC, una área destinada a SGEL de 1.416m<sup>2</sup>, de manera que en ese suelo urbano cuente ya con un espacio libre vinculado a la población allí residente. La tercera área destinada a SGEL se sitúa en EL Marchal, de manera que se genere una red municipal de espacios libres que puedan conectarse, así como dotar a cada núcleo del T.M. de Abrucena de espacios Libres, esta superficie es de 4.840m<sup>2</sup>.

De manera que el presente Plan General prevé un Sistema General de Espacios Libres haciendo un total de 7.740m<sup>2</sup>, de manera que la suma de los Equipamientos y Espacios Libres previstos en este Plan, y los que se definían en el anterior planeamiento, son áreas suficientes para cubrir las necesidades del municipio, quedando resueltos de acuerdo con el cuadro siguiente:

<b>- S.G. Equipamientos:</b>	<b>21.473 m<sup>2</sup></b>
1. El Ayuntamiento del municipio.	201m <sup>2</sup>
2. Cementerio.	4.051m <sup>2</sup>
3. Área Deportiva.	9.621m <sup>2</sup>
4. Colegio.	969m <sup>2</sup>
5. Área de Infraestructuras.	6.121m <sup>2</sup>
6. C.P. Relaño	510m <sup>2</sup>
<b>- S.G. Espacios libres</b>	<b>14.625 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Sistemas Generales:</b>	<b>36.098 m<sup>2</sup></b>

Los sistemas Generales de parques y jardines, según artículo 10c.1) de la LOUA deberán respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante. Resultando dicho estándar con un valor de 5,10m<sup>2</sup>/habitante.

**C.1.8.6.SISTEMAS DE OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES:**

Tanto para sistemas de dotaciones generales como locales, el sistema de obtención de los terrenos destinados a dotaciones será el que mejor convenga a la corporación y propietarios del suelo, y conforme al sistema más adecuado, claro está, siempre que dicho suelo no sea titularidad del ayuntamiento en cuyo caso no procede ningún sistema de obtención.

No estando ninguno de los anteriores ni incluidos ni adscritos las dotaciones, su obtención se realizará mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así este previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

En cualquier caso en el sistema que sea elegido para la obtención de terrenos destinados a dotaciones, se actuará conforme a los Art. 140, 141, 142 de la LOUA.

**C.1.8.7. DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO RESPECTO A LOS SISTEMAS GENERALES.**

El artículo 51.1.C.d. de la LOUA establece como parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, “ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo”.

El artículo 54.2 de la LOUA, por su parte, establece que:

“Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.”

Los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención.

Con respecto a lo anterior, el presente Plan determina con carácter general, respecto a los sistemas generales, que los deberes de la propiedad del suelo comprenden no solo la cesión del suelo a ocupar por dichos sistemas sino también la ejecución de los mismos.

## C.1.9. MEDIDAS DE APLICACIÓN PARA PROMOVER EL DESARROLLO SOSTENIBLE

El desarrollo sostenible forma parte del planeamiento urbanístico, incorporándolo y proporcionándole a éste una serie de parámetros y medidas a adoptar con el fin de proporcionar criterios a los agentes responsables del proceso urbanístico, así como servir de guía, para conducir el proceso del sector de la edificación y planeamiento hacia una eficiencia energética y unas cotas de sostenibilidad mínimas.

Entendiendo que la energía entrará a formar parte en los criterios de los proyectos y consideraciones que los condicionan, apuntando a un uso racional de la misma, y a un entorno urbano acorde al desarrollo sostenible y gestión de los recursos.

Para ello se establecen una serie de normas a cumplir y de criterios a tener en cuenta.

### C.1.9.1. GESTIÓN DE RESIDUOS.

#### C.1.9.1.1. AGUAS RESIDUALES.

##### A) EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

Tiene carácter obligatorio la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles al alcantarillado. Las acometidas a la red se efectuarán en la forma que determine el Ayuntamiento.

En las zonas donde no esté en servicio la red de alcantarillado, las aguas residuales se tratarán mediante sistemas de depuración individuales, autorizados por el Ayuntamiento, estancos, situados en el interior de las parcelas, con previsión de conectar a la red de alcantarillado de forma que, una vez puesta en servicio la red, las aguas residuales viertan directamente al alcantarillado y se elimine la depuración individual.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales deberá canalizarse hasta el alcantarillado urbano destinado a tal fin, en caso de existir dicho servicio. En caso de no haber, se procurará hacerlo de forma que cause la menor molestia posible a los peatones.

##### B) AGUAS RESIDUALES PROCEDENTES DE PROCESOS DE ELABORACIÓN INDUSTRIAL.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red municipal, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y/o contaminantes, que no puedan ser objeto normal de depuración por la red municipal. Las instalaciones que conduzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto, desacuerdo con la normativa municipal respectiva.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad, en los lugares y condiciones que determine el Ayuntamiento.

##### C) TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 2116/1998. De 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995 de 28 de diciembre por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzcan un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la Estación Depuradora de Aguas Residuales, ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las normativas que sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad, necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

#### C.1.9.1.2. RESIDUOS SÓLIDOS.

- A) En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, el Ayuntamiento deberá elaborar una ordenanza de residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de todo el término municipal, previa consulta a la Consejería de Medio Ambiente, que deberá emitir informe en el plazo máximo de 30 días.
- B) Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- C) Las tierras y demás materiales sobrantes de las obras de construcción, urbanización o movimiento de tierras, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén regulados por normas específicas, en especial en lo referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse conforme a lo establecido legalmente.



### C.1.9.2. PUNTOS LIMPIOS.

Tiene carácter obligatorio, el estudio de la viabilidad para su ubicación en el Termino Municipal de Abrucena, de la infraestructura de un Punto Limpio. De manera que este Plan y el propio municipio, promuevan el desarrollo sostenible desde el punto de vista urbanístico, y de todos aquellos parámetros que le sean de su competencia.

Las figuras urbanísticas que desarrollarán este tipo de infraestructura serán las Ordenanzas Municipales y el Plan Parcial para el suelo en que se fuere a ubicar.

Es por ello que en este apartado, se expone en qué consiste esta infraestructura, cuáles son sus objetivos, los condicionantes que se han de tener en cuenta, así como las ventajas que presenta; A fin de que sirva como guía general al momento de que se lleve a cabo el correspondiente proyecto de implantación, con la aplicación de la normativa que en su momento lo regule.

#### C.1.9.2.1. DEFINICIÓN.

Los Puntos Limpios son instalaciones, en general, puntos de recogida y almacenamiento de residuos no orgánicos pero sí urbanos, que son competencia de las entidades locales y que no pueden ser gestionados por los mismos canales que las basuras domésticas, infraestructuras donde los ciudadanos pueden depositar sus residuos no orgánicos.

Los tipos de residuos admitidos en un Punto Limpio suelen ser:

- no peligrosos: vidrio, papel, cartón, metales, textiles, sprays y plásticos;
- voluminosos: colchones, muebles viejos, somieres, cajas, marcos, electrodomésticos, restos de poda y escombros;
- peligrosos: aceites, baterías, pilas, tubos fluorescentes, medicinas, radiografías y pequeños envases.

Los Puntos Limpios, constituyen una de las fórmulas para llevar a cabo la recogida selectiva, medio para conseguir uno de los objetivos en materia de calidad ambiental como es el reciclaje y la recuperación de los recursos naturales que contienen los residuos.

La importancia de este tipo de instalaciones reside en que a través de ellas, los ciudadanos pueden depositar aquellos residuos que por sus características no son aptos para su eliminación a través de los medios convencionales de recogida de residuos; además de buscarse la mejor solución para cada tipo de residuo con el objetivo de conseguir la máxima valorización de los materiales y racionalizando el coste de la gestión global.

#### C.1.9.2.2. LOS OBJETIVOS DE UN PUNTO LIMPIO SON, ENTRE OTROS, LOS SIGUIENTES:

1. Evitar el vertido incontrolado de residuos
2. Gestionar correctamente los residuos peligrosos generados en el hogar.
3. Reducir el volumen de residuos a tratar o eliminar en los vertederos.
4. Realizar una correcta segregación de los materiales valorizables.
5. Recuperar los materiales contenidos en los residuos para su reciclaje directo.
6. Fomentar los programas de sensibilización y formación ambiental

#### C.1.9.2.3. CONDICIONES PARA LA UBICACIÓN DE LOS PUNTOS LIMPIOS:

Los condicionantes para la ubicación de los puntos limpios, estarán regulados por la correspondiente normativa, no obstante, aquí se hace mención a los puntos principales y recomendables a tener en cuenta en el momento de su implantación en el municipio:

1. Se ha de tener la cuenta la población beneficiada por el Punto Limpio, según el último censo elaborado por el I.N.E. del año disponible. Los puntos serán distribuidos proporcionalmente en función de la población.
2. La ubicación de esta infraestructura es conveniente que se encuentre en un área fácilmente accesible a los ciudadanos. Con una conexión a través de una distancia en línea recta desde la ubicación del Punto Limpio al centro urbano de la población y preferiblemente que dicho acceso se realice mediante un vial asfaltado y con su ubicación dentro del casco urbano.
3. Minimización del impacto ambiental. Cuando el Punto Limpio este ubicado en casco urbano habrá de conseguir que no se produzca impacto ambiental. En los casos en los que se sitúen fuera del casco urbano se realizara en un área degradada ambientalmente de manera, que su construcción sirve para rehabilitar la misma.
4. Contratos y convenios para la implantación de recogidas selectivas de residuos. Es importante en el momento de la ubicación de este sistema, que estén cubiertos los sistemas de recogida de reciclaje, de modo que se fundamente la necesidad de ubicar esta infraestructura, complementando la ya existente tales como :
  - i. Convenio correspondiente y estar realizando la recogida selectiva de envases.
  - ii. Convenio correspondiente y estar realizando la recogida selectiva de papel y cartón.
  - iii. Convenio correspondiente y estar realizando la recogida selectiva de vidrio.
5. Al igual que en punto 4 anterior, es importante tener en cuenta los Convenios con los Sistemas Integrales de Gestión de Residuos correspondientes al Punto Limpio, tales como, SIG de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos o de pilas y baterías usadas, de acuerdo con las siguientes categorías:
  - i. Convenios con los Sistemas Integrados de Gestión para la recogida selectiva de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos.
  - ii. Convenios con los Sistemas Integrados de Gestión para la recogida de pilas usadas y baterías.
6. En el momento de la ubicación de esta infraestructura, en el caso de no disponer de ninguna instalación de este tipo en el municipio se procederá a realizar una nueva instalación de la manera que dicte la correspondiente normativa, a excepción de cuando se trate de adaptación de las infraestructuras ya existentes, las cuales habrá que adaptar a dicha normativa.



**C.1.9.2.4. LAS MEJORAS SOCIALES Y AMBIENTALES DE LOS PUNTOS LIMPIOS:**

Con la aprobación de un Proyecto de “Punto Limpio” se alcanzarían mejoras indiscutibles al entorno geográfico urbano en el cual las 2 variables que tendrían mayor impacto serían la social y la ambiental.

**1. Mejoras urbano-sociales .Entre las mejoras urbano-sociales se pueden enmarcar las siguientes:**

**1.1 Sanitarias:**

El punto limpio ayudaría a erradicar lugares de concentración de basura evitándose la aparición de plagas como ratas o moscas que lógicamente afecta la salud social de la población que pueden estar en contacto con estos focos de contaminación.

**1.2 Educativas:**

Se pueden crear talleres o capacitaciones enfocadas a temáticas de reciclaje, reutilización o reparación de ciertos desechos dirigido a niños entre un convenio entre técnicos municipales y escuelas del propio municipio y municipios de los alrededores. Con el objetivo enfocado de la importancia a que los desechos ya clasificados sean llevados al punto limpio. Además estos talleres se pueden dar también orientados a población adulta con alianzas entre los mismos técnicos de la municipalidad y las asociaciones locales de los barrios.

**1.3 Estética urbana:**

Con la posibilidad de contar con un lugar donde trasladar los desechos se reduce un porcentaje considerable las concentraciones de basura en la calle que evidentemente dan una mala imagen a la ciudad y al paisaje de Abrucena.

**2. Mejoras ambientales**

La recolección de desechos suele ser una problemática que afecta directamente al ambiente de las zonas de ríos y cercana a las riveras, puesto que existen personas que ven más fácil y factible tirar sus desechos hacia estos lugares, incumpliendo varios reglamentos como la Ley de Aguas, Ley Orgánica del Ambiente.

Con la posibilidad de un punto limpio, asistido con capacitaciones de concienciación de la protección del ambiente y el adecuado manejo de desechos las personas en conjunto a la municipalidad estarían dándole al ambiente una recuperación

**C.1.9.3. REDES DE SERVICIOS.**

El objetivo a cumplir en el proyecto de urbanización, es el de incluir aquellos servicios que fomenten el ahorro energético, así como la gestión inteligente de los recursos naturales y la recuperación y reciclado de residuos.

Para ello se adoptaran las siguientes medidas:

1. Se plantearan sistemas de recogida del agua de lluvia para prever su reutilización posterior para riego, limpieza u otros usos. Esta medida conlleva la implementación actual o futura, con una red separativa de colectores de aguas negras y de lluvia y los consiguientes tanques de retención y laminación de aguas pluviales que hay que prever en la urbanización.
2. La sistematización de los ciclos de agua urbanos, a través de sistema de depuración para el consumo urbano, mediante la reutilización de aguas tratadas, permitirá plantear una solución a medio plazo del ciclo del agua en la ciudad.

3. Se exigirá para el aprovechamiento interno de las aguas grises, para usos no potables (de lavado, WC y jardines). Con el fin de fomentar el AHORRO DE AGUA. Para optimizar el consumo de agua se diseña la red de saneamiento con objeto de aprovechar el agua procedente de los lavabos, así como duchas o cualquier elemento que tenga dotación de agua y que posibilite su reutilización, la cual es conducida a un depósito separador de grasas y jabones y una vez filtrada será utilizada para el servicio de los inodoros.

Así mismo se implantara un sistema para reutilización del agua de cubierta y cualquier otro sistema que permita la reutilización del agua para otros servicios.

Paralelamente, se adoptaran las siguientes medidas, al objeto de aumentar la eficiencia en el consumo de agua en el edificio.

- a. Instalación de inodoros con sistema de doble pulsador.
- b. Aprovechamiento del agua de los lavabos para el llenado de las cisternas de los inodoros.
4. En el caso de la tipología de vivienda colectiva, se tendrán en cuenta las exigencias para las viviendas unifamiliares, para adoptar, en los casos en los que posibiliten, medidas de sostenibilidad relativas a la utilización de energías alternativas y aprovechamiento de aguas grises.

En el caso de la tipología industrial las medidas de sostenibilidad referentes al aprovechamiento y gestión de residuos, además medidas citadas en el presente capítulo, les serán de aplicación todas las contenidas en el Capítulo 2 relativas la ordenanza de aplicación a los sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso industrial.

5. Se ejecutaran apertura de zonas porosas en áreas pavimentadas con el fin de reducir las infraestructuras de drenaje. Con lo que se realizara la combinación de superficie pavimentada y superficie para el drenaje natural en áreas de espacios libres y jardines, así como en todas aquellas en las que se pueda hacer uso de este sistema.



6. Residuos:

- a. Para la gestión de los residuos en la aplicación de los principios europeos de reducir, reutilización y el reciclaje, se habrá de incluir en planeamiento de desarrollo y proyección urbanística, medidas de aplicación que condicionen el tipo de materiales a usar y minimizando su uso y toxicidad. Así mismo el estudiarán la aplicación de energías renovables y alternativas como energía solar, biomasa, etc. Las nuevas áreas a urbanizar incorporarán y preverán los mecanismos e infraestructuras necesarias en el subsuelo o en el espacio público que permitan la gestión de residuos en estos principios europeos y que quedaran recogidas en dicho documento del planeamiento. (Planeamiento de Desarrollo).

En ningún caso los procesos de urbanización de desarrollarán en suelos contaminados que puedan suponer un riesgo para la salud.

- b. Las líneas de actuación establecerán:

- i. En los planes y proyectos urbanísticos los tipos de materiales a utilizar, procedencia y toxicidad y porcentaje mínimo de materiales reciclados y reutilizados.
- ii. En edificaciones, los espacios e infraestructuras que posibiliten la gestión de residuos basados en: reducir, reutilizar y el reciclar.
- iii. La interconexión de planes y proyectos urbanísticos con planes de gestión de residuos urbanos y gestión de residuos de la construcción.
- iv. Estudiar la posibilidad del "urbanismo subterráneo" dotando de las reservas necesarias para la prestación del servicio de recogida de residuos urbanos mediante este sistema de contenedores enterrados.

- c. Implantar un sistema de recogida de residuos que garantice el fomento de la recogida selectiva. Dicha recogida es más efectiva si se produce desde contenedores en la calle en función de horarios predeterminados. Para solucionar los problemas que este sistema de recogida presentan en el vial, tanto higiénicos como estéticos, se estudiarán soluciones alternativas tales como los contenedores enterrados, cuyo vaciado se realizará por aspiración.

La presencia de las bocas de recogida se encontrara situada de manera visible en el vial, contribuyendo de este modo a la sensibilización ciudadana en materia de recogida selectiva.

C.1.9.4. EDIFICACIONES.

1. Se cuidará la posición de toda edificación teniendo en cuenta el microclima, la insolación acústica, la ventilación y todos aquellos parámetros cuyo control pueda incrementar el potencial de ahorro energético. Por ello éste planeamiento no impondrá restricciones, que impidan soluciones bioclimáticas o estudios arquitectónicos pormenorizados, sino que propondrá, su implantación.
2. En los emplazamientos energéticamente difíciles o dudosos, se dejará abierta la configuración del edificio para soluciones singulares basadas en estudios pormenorizados y siempre que el emplazamiento lo requiera, se someterá a estudio de detalle.
3. En las áreas donde la calefacción sea la necesidad más importante, se distribuirán las tipologías edificatorias incluidas en la actuación de la forma más favorable en función de las ganancias solares en las estaciones frías, donde sus sombras no afecten el acceso al sol de los edificios colindantes.
4. El garantizar el acceso al sol a las nuevas ordenaciones no implicara cambios en los parámetros urbanísticos, como aprovechamiento ni densidad. Se planteara, en casos concretos, un estudio detalle del soleamiento del proyecto de ordenación, que aun no asegurando la eficiencia energética del conjunto, garantiza unas medidas de confort psicológico y mejora de calidad de vida.



## C.2. NORMAS Y ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO.

### C.2.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- a) Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado, conforme al artículo 45.2.A de la LOUA.
- b) Los terrenos incluidos en esta clase de suelo están legalmente vinculados a la edificación y destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento, por parte de sus propietarios, de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de la LOUA, según las determinaciones del presente Plan.

#### C.2.1.1. ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En el suelo urbano consolidado del núcleo de Abrucena se delimita una única zona con dicha clasificación de suelo, que se denomina casco antiguo (CA), que forma un conjunto compacto y homogéneo de manzanas consolidadas con edificación de uso unifamiliar principalmente.

A esta zona le corresponde a efectos de edificación la ordenanza específica contenida en la norma particular del casco antiguo CA.

#### C.2.1.2. REQUISITOS PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS O DE URBANIZACIÓN.

1. Solo podrá edificarse en las parcelas que merezcan la consideración de solar, según lo dispuesto en este Plan General, o para las cuales se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización. La actuación en terrenos que merezcan la condición de solar no estará sujeta a otro requisito formal más que la obtención de la preceptiva licencia de edificación.
2. La edificación deberá realizarse en los plazos que al efecto se establezcan y estará sujeta a la condición de que se hayan efectuado previamente las cesiones obligatorias que correspondan legalmente.
3. Podrán concederse licencias de obras para edificación en terrenos incluidos en el ámbito de sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución en suelo urbano, antes de la terminación de las obras de urbanización, siempre que:
  - a) Las obras de urbanización se encuentren ejecutadas a nivel básico, según certificación del técnico director de las obras. Las obras de urbanización se encuentran ejecutadas a nivel básico cuando están terminados los movimientos de tierras; las calzadas terminadas a falta de la capa de rodadura; ejecutadas las redes de saneamiento y abastecimiento; colocados los bordillos y ejecutadas las soleras de los Acerados y las arquetas y canalizaciones de las redes de electricidad, alumbrado público y telefonía.
  - b) Se preste fianza, en metálico o mediante avales, por el importe de la totalidad de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, de manera que se garantice la total terminación de las obras de urbanización según los plazos indicados en cada caso.
  - c) Con la solicitud de licencia de obras para la edificación, el promotor presentará escrito comprometiéndose a ejecutar simultáneamente la edificación y la urbanización y a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización, estableciendo esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o para parte de la edificación objeto de la licencia de obras.

- d) El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración formal de la caducidad de la licencia mediante expediente tramitado con audiencia del interesado; la declaración de la caducidad implicará la pérdida del derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado; asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado b) anterior.
- e) La concesión de licencia de primera ocupación y/o uso estará condicionada a la terminación de la totalidad de las obras de urbanización contenidas en el correspondiente proyecto de urbanización o de obras ordinarias de urbanización, indicándose esta condición en la concesión de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de las obras.

4. Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser ocultadas con la edificación, en las parcelas situadas en el límite del suelo urbano con el suelo no urbanizable, la edificación, con independencia de la ordenanza de zona que le sea de aplicación, se retranqueará de dicho límite una distancia mínima de 3,00 metros, tratando como fachada la alineación interior y abriendo huecos al retranqueo; la planta de sótano, si sobresale más de un metro respecto a la rasante del terreno natural, también se retranqueará.

#### C.2.1.2.1. PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con lo establecido en las presentes normas.

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

#### C.2.1.3 EDIFICIOS SINGULARES.

1. Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción. En este sentido, también un edificio singular puede optar por integrarse en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente.
2. Son edificios singulares:
  - A. Los de uso público o colectivo (equipamientos), de titularidad pública o privada, en parcelas cuyo tamaño sea superior a 500 metros cuadrados, o bien que destaque claramente de las del entorno. Para este grupo, el proyecto de obras contemplará el adecuado estudio del entorno.
  - B. Los situados en esquinas y ejes de perspectivas del viario estructurante, que el Ayuntamiento estime procedentes, mediante el correspondiente acuerdo.
  - C. Los que comprendan manzanas enteras o por su posición en la trama urbana constituyan focos o hitos urbanos, considerándose como tales los encuentros entre viales estructurantes.
  - D. Los que presenten problemas de interpretación de alturas, medianerías o fondos máximos, de forma visible desde la vía pública.  
En estos dos últimos casos se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.
3. Condiciones de los edificios singulares:
 

Se exceptúan del cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas, hasta un máximo de cuatro plantas (Planta Baja + 3). Ello conllevará la figura de planeamiento oportuna en cada caso, que garantice el cumplimiento de esta normativa y justifique la mejora para la ciudad.

Deberán transferir el aprovechamiento que exceda del normal que le corresponda por ordenanza.



**C.2.1.4. NORMA PARTICULAR DEL CASCO ANTIGUO – CA**

**C.2.1.4.1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS**

El objetivo general de estas normas particulares es consensuar los valores tradicionales, históricos y ambientales, asegurando que las nuevas edificaciones se adapten a su entorno.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida, en muchos casos, en el proceso edificatorio.
- Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones.

**C.2.1.4.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

- a) Sistema de ordenación: Se establece como sistema de ordenación en todo el ámbito de la zona casco antiguo (CA), el de alineaciones a vial.  
Con el plano de fachada coincidiendo con el de la alineación oficial señalada en los planos, incluida la planta baja.
- b) Alineaciones y rasantes: Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de los reajustes del viario que se señalen en los planos de ordenación.  
No se admitirá ningún retranqueo en fachada, debiendo formar esta un solo plano.  
Se exceptúan de este sistema de ordenación aquellas parcelas que actualmente cuentan con otro tipo de ordenación (retranqueadas, aisladas, etc.,) en las que indistintamente se permite mantener su ordenación actual o adaptarse a la prevista de alineación a vial.
- c) Parcelación: Toda parcela existente y con fachada a vía pública, es edificable individualmente, y por lo tanto no le es de aplicación lo regulado sobre parcela mínima. Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:
- Parcela mínima..... 100 m2
  - Fachada y diámetro inscrito mínimo .. 6 m.

A efectos de parcelas existentes o resultantes como consecuencia de la demolición de edificaciones, se limita el número máximo de éstas en 3, y debiéndose mantener en todo caso en la fachada de la nueva edificación, la fragmentación original, con objeto de mantener los ritmos compositivos de los planos de las fachada de las calles, característicos del casco antiguo de Abrucena.

Para actuaciones en parcelas resultantes de agregaciones, que no sean de Interés Público o Social, con superficie superior a 300 metros cuadrados, será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica en base al parcelario original anterior y diseño de fachadas con referencia a la segmentación parcelaria original.

En casos puntuales, el Ayuntamiento podrá autorizar el retranqueo de las edificaciones hasta un máximo de 1m para actuaciones de mejora dentro del Casco Antiguo.

**C.2.1.4.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

- a) Línea de la edificación: La fachada de la edificación se situará coincidente con la alineación exterior, prohibiéndose todo tipo de entrantes y patios abiertos a fachada.
- b) Posición de las plantas bajo rasante: Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.
- c) Ocupación: No se fijan límites a la ocupación de la parcela por la edificación. Se aplicarán los restantes parámetros urbanísticos, esto es, fondo máximo y edificabilidad. Los espacios libres de parcela cumplirán todas las condiciones de accesibilidad y dimensiones establecidas para los patios.
- d) Fondo máximo: En uso residencial la profundidad máxima edificable será de veinte metros (20m) en todas sus plantas. Dicha limitación no es de aplicación a otros usos ni a los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular.
- e) Edificabilidad: La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de la edificación.
- f) Altura y número de plantas:
- La altura libre interior, mínima y máxima, entre forjados de la edificación es:

Residencial	Altura mínima	alt. Máxima
Planta Baja .....	2,80	4,50
Planta piso .....	2,60	3,50

Otros Usos	Altura mínima	alt. Máxima
Planta Baja .....	2,50	4,50
Planta piso .....	2,60	3,70

Se exceptúan de estos parámetros los edificios destinados a usos públicos o colectivos que necesiten mayores alturas interiores.

- El número máximo de plantas se establece en dos (PB + 1) y ocho metros (8m) en calles con anchura menor de cinco metros y tres plantas (PB + 2) y once metros(11m) de altura para calles con anchura igual o superior a cinco metros.
  - Cuando se trate de solares enclavados en tramos de calles edificadas en las de sus dos terceras partes, el ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios construidos.
  - En ningún caso se podrán construir más de tres plantas, con la excepción que se indica sobre los edificios singulares.
  - Los parámetros de altura no afectan a las edificaciones existentes, no obstante, en los casos de ampliación de volumen o de techo edificable, en la sustitución y en la nueva construcción, habrán de observarse los parámetros de esta normativa.
- g) Aparcamientos:
- En aquellos edificios de carácter plurifamiliar en los que se sitúen más de cuatro viviendas, será obligatoria la dotación, en planta baja o sótano de una plaza de aparcamiento por cada cuatro viviendas o fracción.
  - No será obligatoria la dotación en edificios de calles de anchura inferior a 5m.



#### C.2.1.4.4. CONDICIONES AMBIENTALES

El diseño de las edificaciones deberá mantener las constantes tipológicas y morfológicas de la zona, concretamente se seguirán los siguientes criterios de composición y modulación:

- Se conservará el plano de fachada, en todas las plantas, prohibiéndose en consecuencia los cuerpos volados cerrados, excepto miradores acristalados realizados con carpintería metálica pintada o de madera. El ancho del mismo, medido a lo largo de la fachada será inferior a 2,5m
- Se regulan los balcones, que no podrán ser corridos en toda la longitud de la fachada, de modo que el ancho de cada balcón medido a lo largo de ella será inferior a 2.00m. El vuelo máximo de la losa no será superior a 0,50 m y el canto en sus extremos no superior a 18cm, tratándose además la cara inferior de la losa. Además nunca podrán superar el 50% del ancho de la acera.
- Las barandillas no podrán ser de obra, si no de cerrajería transparente para expresar la autonomía respecto del plano de fachada.
- Los elementos salientes tales como cornisas, remates de azotea, etc., podrán tener un velo máximo de 15cm si están a más de 3,00m de altura sobre la rasante de la acera, y 4cm si están a menos de esa altura (zócalos). La excepción la constituye la cornisa de cubierta, cuyo vuelo se asimilara a la resolución mas frecuente preexistente en la unidad de referencia.
- La altura libre de estos elementos sobre la rasante no podrá ser, en ningún punto, menor de 3 m. A excepción del saliente de 4cm máximo para formación de zócalo.
- En toda obra nueva, de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo su relación con la tipología de la zona. La unidad de referencia tipológica será la manzana en que se actúa más las adyacentes con frente a las vías que la circundan.
- Con objeto de situar la edificación en el contexto existente, la documentación del proyecto incluirá un estudio compositivo de fachadas, a escala mínima 1/100 en el que quedará dibujado el nuevo edificio proyectado y los colindantes en una distancia mínima de 10m a derecha e izquierda del mismo.
- Se mantendrá el ritmo seriado y fragmentado de los planos de fachada, por lo que en el caso de agrupación de parcelas habrá de mantenerse la fragmentación original a nivel de fachada y cubierta, haciendo uso de criterios compositivos que a modo de sugerencia pueden incluir el empleo de huecos diferentes, los cambios de altura y líneas de cornisas, apilastrados, diferentes tipos de carpinterías, recercados o masas de color, etc.
- Se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, según los modelos existentes en la unidad de referencia, que se fija en la manzana, o en longitudes de fachada continua no menores de 20 m a derecha e izquierda de la proyectada.
- Los huecos no podrán tener anchuras superiores a los 3.00m y deberán separarse un mínimo de 60cm respecto de las medianerías.
- 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, mármol etc., permitiéndose zócalos, cornisas y revocados de huecos de piedra sin pulimentar, natural o artificial.

- Las cubiertas serán planas, quedando prohibidos los vuelos de su forjado, rematando los aleros de fachadas con la resolución constructiva más frecuente preexistente y debiendo disponerse, obligatoriamente, con la forma y materiales de cubrición dominantes en el conjunto urbano.
- En general, la composición, fachadas, huecos y volúmenes así como los materiales y sistemas de construcción, se adaptarán a las tradicionales de la región, tratando de no crear elementos discordantes con el carácter y la composición estética dominante. Y se resolverán cuidadosamente los bordes o límites del edificio, tales como arranques o zócalos, vuelos, remates, esquinas, encuentro con colindantes, etc., como puntos o elementos específicos de integración ambiental.
- La carpintería de puertas y ventanas al exterior será de madera o similar, no pudiéndose realizar de carpintería metálica, excepto puertas de garajes.
- En instalaciones nuevas será de cumplida obligación el soterramiento del cableado de instalaciones eléctricas, de telefonía y audiovisuales.
- La instalación de equipos de aire acondicionado y antenas parabólicas se realizará sobre la cubierta, alejado de la fachada para evitar el impacto visual, quedando totalmente prohibida su colocación en la fachada principal.
- Los anuncios publicitarios de los locales comerciales se diseñaran cuidadosamente, presentando propuesta de rótulos, logotipos, marcas, etc., para su aceptación por el Ayuntamiento, con anterioridad a la concesión de licencia de apertura. Igual tramite se seguirá para la colocación de marquesinas, toldos móviles, elementos de iluminación etc., debiéndose justificar con suficiencia, en cada caso, su integración en el entorno.

Así como serán de recomendable aplicación los parámetros que regulan el capítulo C.1.9. *Medidas de Aplicación para promover el desarrollo sostenible* en aquellos apartados en los que se puedan llevar a cabo.

#### C.2.1.4.5. CONDICIONES RELATIVAS A LOS USOS.

Los usos permitidos son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Hotelero, con la finalidad de integrar nuevas ofertas turísticas en el núcleo urbano existente. Las ordenanzas de edificación serán las mismas que para las viviendas.
- c) Aparcamiento: El uso de aparcamiento será permitido en cualquier caso, en patio interior, planta baja y sótanos.
- d) Terciario, con las limitaciones establecidas en las normas generales de edificación, siempre que sea compatible con el uso residencial. Los despachos profesionales se admiten en el interior de las viviendas como uso complementario a la vivienda del profesional.
- e) Dotacional y equipamientos: Se permite en todos los casos.



#### **C.2.1.5. INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS PROTEGIDOS**

Estos edificios, cuya identificación y localización se refleja en los planos, constituyen los de mayor categoría arquitectónica del casco antiguo de Abrucena, al tiempo que representan una muestra significativa de su arquitectura tradicional o histórica.

El objeto de su protección, por tratarse se edificios de características singulares o representativas, es el de protegerlos como herencia y patrimonio cultural de Abrucena con l fin de asegurar su transmisión a generaciones futuras.

Las intervenciones que se lleven a efecto sobre estos edificios tendrán como finalidad primordial preservar la materialidad externa e interna de aquellas partes de los mismos que cuentan con valor histórico, artístico, arquitectónico o tipológico; queda pues excluidas de la protección antes citada aquellos elementos originales o añadidos que no cuenten con dichos valores.

Sobre los edificios protegidos o partes de los mismos, se podrán realizar todas aquellas obras que tiendan a su consolidación, rehabilitación, o en su caso reforma o reedificación, de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ley de Patrimonio.

Los proyectos correspondientes serán sometidos a Informe prevo por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cultura.

#### **RELACIÓN DE EDIFICIOS PROTEGIDOS:**

- Termino Municipal: Cerro del Castillejo, Conjunto de restos de edificaciones.
- Los elementos recogidos en el Catalogo del presente PGOU, tendrán especificadas las condiciones de intervención y el grado de las mismas, en dicho Catalogo y sus correspondientes fichas.

#### **C.2.1.6. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA I. (INDUSTRIAL)**

El desarrollo para esta clase de suelo estará sujeto a las ordenanzas recogidas en el apartado C.2.3.7. NORMA PARTICULAR DE APLICACIÓN A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL, en aquellos puntos en los que le sean de aplicación dadas las condiciones que tiene el suelo Urbano Consolidado de uso Industrial.



## C.2.2. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

### C.2.2.1. GENERALIDADES

En el presente Plan General se han delimitado tres sectores de suelo urbano no consolidado. Dichos sectores figuran en los planos de ordenación y en las correspondientes fichas urbanísticas.

Serán admisibles variaciones en las superficies asignadas a los sectores siempre que estas no supongan una diferencia mayor del 5% y queden justificadas con levantamiento topográfico, realizado por técnico competente, necesario para la redacción de los planes parciales y proyectos que desarrollen la actuación, en cuyo caso deberán modificarse los parámetros de la ficha reguladora correspondiente que dependen de la superficie de la actuación manteniendo la proporcionalidad de las cesiones.

Las superficies que aparecen en las fichas correspondientes, destinadas a espacios libres y equipamientos, son consideradas como superficies mínimas.

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, no computará dentro de la edificabilidad global de la intervención, dado su carácter específico de aprovechamiento no lucrativo.

Los terrenos de cesión correspondientes a estándares de la actuación específica se localizarán y diseñarán a través del planeamiento de desarrollo. En todo caso, las reservas para dotaciones cumplirán con los estándares mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

Los tres sectores delimitados tienen un uso característico terciario-hoteler, no admitiéndose el uso residencial.

La edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en la actuación ascenderá al 90 % de la edificabilidad lucrativa total.

### C.2.2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

#### C.2.2.2.1 DERECHOS (ART. 50 DE LA LOUA)

El derecho básico es el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, incluyendo:

- Competir por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación, con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietarios. Este derecho ha de ejercitarse en unión de los restantes propietarios de acuerdo a lo establecido legalmente.
- Participar en la forma y condiciones establecidas en la Ley, en el desarrollo urbanístico del suelo, de acuerdo al sistema de actuación que proceda.

#### C.2.2.2.2. DEBERES (ART. 51 DE LA LOUA)

- Promover su transformación, cuando el sistema de actuación sea privado, en las condiciones y con los requerimientos exigibles.

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, comprendiendo tanto las locales como los sistemas generales adscritos.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en que se localiza la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

### C.2.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17.2 DE LA LOUA

- La densidad y edificabilidad son adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación. Las reservas para dotaciones se establecen con proporciones y características adecuadas a las necesidades colectivas del sector, y cumplen los estándares mínimos regulados en el artículo 17 de la LOUA:
- Los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable el cumplimiento de las reservas de dotaciones podrán eximirse parcialmente de dichas dotaciones (art. 17.2. LOUA).

### C.2.2.4. AGRUPACIÓN DE SECTORES.

Se admite que dos o más sectores puedan unirse para su desarrollo como sector único con las siguientes condiciones:

- Que el sector resultante sea un sector único.
- Que los espacios libres y equipamientos sean los que resulten, de acuerdo a la legislación vigente, con base en la superficie y características del sector resultante.
- Que sea considerado conveniente por parte del Ayuntamiento.

### C.2.2.5. DESARROLLO DE LOS SECTORES.

Los sectores se desarrollarán mediante la figura de planeamiento que se indica en la ficha reguladora correspondiente.

Cuando el sistema de actuación sea el de compensación, la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo deberá ser presentada ante el Ayuntamiento en un plazo máximo de 36 meses desde la entrada en vigor del presente Plan general.

Producido el incumplimiento del plazo indicado, el Ayuntamiento podrá acordar el cambio del sistema de actuación por compensación, por el de cooperación o el de expropiación, pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Los proyectos de reparcelación se presentarán en el Ayuntamiento para su tramitación en el plazo máximo de doce meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial o instrumento de planeamiento de desarrollo que proceda.



**C.2.2.6. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA EN-SE. (SEMIEXTENSIVO)**

**Para viviendas adosadas, pareadas y plurifamiliares**

**C.2.2.6.1. ÁMBITO Y CRITERIOS**

Es de aplicación al sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, la Norma EN-SE (Ensanche Semiextensivo)

El objetivo en estas áreas es el de dirigir el proceso edificatorio, intentando conseguir una relación clara entre parcela y vivienda, así como dar continuidad al núcleo existente y resolver las necesidades del Término Municipal.

Se establecen dos subzonas en la aplicación de la ordenanza, que bajo el mismo tipo general resultan diferenciadas por distintas edificabilidades y alturas que denominamos:

- EN-SE-I1 (Intensidad 1)
- EN-SE-I2 (Intensidad 2)

**C.2.2.6.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.**

**a) Sistemas de Ordenación:** El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona EN-SE, (ensanche Semiextensivo), es el de la consolidación parcial para la edificación con grandes vacíos que permiten la obtención de nuevos equipamientos y requiere la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores. Con ocupación parcial o total de la parcela.

**b) Alineaciones y rasantes:** salvo que el presente Plan General o el planeamiento de desarrollo establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente tras ejecutar la urbanización, que tendrá carácter de alineación a vial, con el plano de fachada coincidiendo con el de la alineación oficial.

Esta será la alineación obligatoria del cerramiento de la parcela.  
La alineación resultante será, continua entre medianerías salvo pasajes.

**c) Parcelación:** Con independencia de lo indicado en este Plan respecto a parcelas existentes con superficie inferior a la mínima, se fijan los límites siguientes:

1. EN-SE-I1 (Intensidad 1)
  - Parcela mínima.....200,00 m2.
  - Fachada y diámetro inscrito mínimo...10,00 m.
2. EN-SE-I2 (Intensidad 2)
  - Parcela mínima.....150,00 m2.
  - Fachada y diámetro inscrito mínimo... 8,00 m.

Excepto en las siguientes tipologías:

- Para residencial adosada se permite disminuir la parcela mínima a 150m2.
- En el caso de residencial agrupadas y plurifamiliares la parcela mínima se establece en 500m2.

No se establece parcela máxima, si bien en parcelas de superficie superior a 800m2 deberán disponerse en su interior, un espacio libre de carácter y uso comunitario de al menos el 20% de la superficie, según lo regulado en el apartado C.1.4.4.

**d) Varios:** Los anchos y usos, de viarios se establecerán de acuerdo con los siguientes parámetros de longitud mínimos a los límites fijados siguientes, y respetando las condiciones establecidas en el apartado C.1.6.3:

USO	ANCHO MÍNIMO
1. Peatonal.....	3,00 m.
2. Rodado un solo sentido *.....	6,30 m.
3. Rodado dos sentidos *.....	9,60 m.

\* Estos anchos de viarios no incluyen las bandas de aparcamiento.

**C.2.2.6.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

**a) Línea de la edificación:** Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

La longitud máxima de fachada permitida será menor a 18 metros, para la obtención de una tipología edificatoria discontinua y adaptada a la topografía, que preserve el trazado escalonado frente al río y la forma natural de desarrollo de la trama urbana.

Siempre y cuando se sobrepase la longitud máxima de fachada, habrá de disponerse de un viario de acuerdo a los parámetros mínimos establecidos en el apartado C.2.2.6.2 d) y con la normativa de obligado cumplimiento que le sea de aplicación a estos elementos y medidas conforme al apartado C.1.4.10 de las presentes normas.

**b) Retranqueos:** La línea de fachada se situara sobre el lindero frontal con respecto de las alineaciones oficiales.

En las viviendas pareadas y adosadas se permitirá hasta un retranqueo en la fachada máximo de 3,00m, no obstante intentando formar toda la fachada, un solo plano.

En las parcelas en esquina, que se permite un retranqueo de distancia máxima igual a 3,00m.

Las edificaciones se adosaran a las medianeras.

**c) Separación a linderos:** La separación a linderos laterales y de fondo, en caso de viviendas unifamiliares aisladas, se establece en un mínimo de 3,00 metros. Se permite la alineación a un lindero previo compromiso notarial con el colindante de adosar la edificación a ese mismo lindero, para evitar medianerías vistas; en tal caso, la separación al lindero lateral opuesto al que se adosará la edificación se establece en 3,00 metros, manteniéndose las separaciones mínimas a fachadas y fondo de parcela.



**d) Plantas bajo rasante:** Se permite la construcción de una planta sótano, que podrá ocupar la totalidad de la parcela.

**e) Ocupación:** como norma general no se fijan límites a la ocupación de la parcela por la edificación. Se aplicarán los restantes parámetros urbanísticos, esto es, fondo máximo y edificabilidad. Los espacios libres de parcela cumplirán todas las condiciones de accesibilidad y dimensiones establecidas para los patios.

Excepto para los siguientes usos:

- Residencial Adosada: en el que la ocupación máxima de la edificación, se establece en el 80% de la superficie de parcela neta.
- Residencial agrupadas y plurifamiliares: Se permite una ocupación del 70% de la parcela, pudiendo edificarse en las restantes plantas, una superficie igual, por cada planta, a la que se haya ocupado en Planta Baja.

**f) Fondo máximo:** En uso residencial la profundidad máxima edificable será de dieciocho metros (18m) en todas sus plantas. Dicha limitación no es de aplicación a otros usos ni a los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular.

**g) Edificabilidad:** La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de la edificación.

En cualquier caso la edificabilidad cumplirá con los parámetros máximos establecidos en las fichas correspondientes a cada uno de los sectores a los que sean de aplicación esta ordenanza.

**h) Altura y número de plantas:**

La altura libre interior, mínima y máxima, entre forjados de la edificación es:

	Altura mínima	alt. Máxima
<u>Planta Baja</u>	2,60	3,50
<u>Planta piso</u>	2,60	3,00

Se exceptúan de estos parámetros los edificios destinados a usos públicos o colectivos que necesiten mayores alturas interiores.

1. El número máximo de plantas se establece en dos (PB + 1) y siete metros y medio en calles con anchura menor o igual de 5,40 metros y tres plantas (PB + 2) y 10 metros de altura para calles con anchura superior a 5,40 metros.
2. El criterio de medición de alturas queda establecido en el apartado C.1.4.13

#### C.2.2.6.4. CONDICIONES AMBIENTALES

El diseño de las edificaciones tendrá en cuenta las características tipológicas y morfológicas del conjunto del núcleo urbano de Abrucena para el desarrollo de los suelos de los sectores urbanos no consolidados y urbanizables de uso residencial.

Atendiendo su diseño, al de mantener la unidad y armonía, de los valores que el conjunto presenta, conservándolos y potenciándolos, y en ningún caso llevando a cabo actuaciones que perjudiquen o distorsionen, el patrimonio arquitectónico y paisajístico con el que Abrucena cuenta.

Por tanto se valoraran y tendrán encuenta todos los parámetros especificados en el apartado C.2.1.4.4. de las presentes Normas.

Así como serán de obligatoria aplicación los parámetros que regulan el capítulo C.1.9. *Medidas de Aplicación para promover el desarrollo sostenible* en los apartados en los que le correspondan y puedan ser llevados a cabo.

#### C.2.2.6.5. CONDICIONES DE USO.

Se admiten los usos siguientes:

1. Residencial, en su categoría unifamiliar con las tipología de pareada y adosada.
2. Residencial agrupadas y plurifamiliares.
3. Usos complementarios y compatibles:
  - a) Terciario y Dotacional o de Equipamientos. El uso terciario comercial se limita al de local, prohibiéndose grandes superficies comerciales o centros comerciales.
  - b) Hotelero. Para este uso se permite una altura de tres plantas, Planta Baja más dos, con una altura máxima de 12,00 metros.
  - c) Aparcamientos.



**C.2.2.7. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA EN-E (EXTENSIVO)**  
**Para viviendas unifamiliares aisladas y pareadas.**

**C.2.2.7.1. ÁMBITO Y CRITERIOS**

Es de aplicación a los sectores de suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable sectorizado. El objetivo en estas áreas es el de dirigir el proceso edificatorio, intentando conseguir una relación clara entre parcela y vivienda, así como dar continuidad al núcleo existente. Con una trama urbana que disminuya su intensidad a medida que se aleja del núcleo.

Estas condiciones particulares se aplicaran en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras EN-E (Ensanche Extensivo), que comprende a su vez, las subzonas EN-E1 y EN-E2.

Estas dos subzonas de aplicación en la ordenanza, bajo el mismo tipo general resultan diferenciadas por distintas edificabilidades, densidades y alturas, que denominamos:

- EN-E1 (Intensidad 1)
- EN-E2 (Intensidad 2)

**C.2.2.7.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.**

**a) Sistemas de Ordenación:**

1. En la subzona EN-E1. Sobre las parcelas la edificación se situara en disposición aislada. Las fachadas quedaran retranqueadas con respecto a la alineación de la calle y a los lindes con propiedades colindantes, manteniendo un espacio privado de uso privado.
2. En el EN-E2. Sobre las parcelas la edificación se situara asilada o adosada por uno de sus lados a la edificación colindante (pareada). Las fachadas quedaran retranqueadas con respecto a la alineación de la calle y a los lindes con propiedades colindantes, manteniendo un espacio intermedio de uso privado.

**b) Alineaciones y rasantes:**

Salvo que el presente Plan General o el planeamiento de desarrollo establezcan otra alineación:

Para la subzona EN-E1:

1. Dado su carácter extensivo, en esta subzona se consideran como calles y consiguientes alineaciones, los caminos y calles existentes, cuyo ancho se determinara en el Plan Parcial a desarrollar, y con un mínimo de 5,40 metros, tal y como se recoge en el plano de viario, siendo la sección mínima de viario con acceso rodado.
2. En caso de querer prolongar los existentes o abrir alguna calle por deseo de la propiedad o propiedades correspondientes, su trámite se hará mediante un Plan especial de iniciativa particular.
3. Donde no existiesen tales caminos o calles, los mismos se trazaran por el cauce urbanístico habitual, mediante los Planes Parciales correspondientes. De modo que las prolongaciones de estos entronquen con alguno de los existentes.

Para la subzona EN-E2:

1. En esta subzona EN-E2: Las edificaciones se separaran de los linderos laterales y trasero una distancia mínima de tres (3) metros y del frontal dos (2) metros. Se permitirá parear la vivienda y las viviendas en hilera. Se permitirá igualmente adosar la edificación a los linderos laterales o al trasero, cuando previamente existan edificaciones medianeras en parcelas colindantes; Solo se podrá adosar a la parte que este construida en dichos lindes y se deberá retranquear de los mismos la dimensión que establezcan las ordenanzas, y como mínimo 3m.
2. Como excepción cuando se adopte la ordenación de viviendas pareadas, se admitirá guardar medianería con uno de los colindantes, siempre y cuando la edificación de ambos se lleve a cabo conjuntamente, no pudiendo generar entre sí paños medianeros vistos, de ancho superior a 1,00 metro.

Para ambas subzonas (EN-E1 y EN-E2):

1. En el interior de la parcela la edificación adoptara una forma libre, si bien sus fachadas deberán estar retranqueadas con respecto a todos los linderos conforme al apartado c) *Retranqueos y separación a linderos*, del apartado C.2.2.7.3.

En cualquier caso, la alineación oficial exterior del cerramiento de la parcela, será la existente tras ejecutar la urbanización, que tendrá carácter de alineación a vial. Esta será la alineación obligatoria para la dos subzonas.

**c) Parcelación:**

Con independencia de lo indicado en este Plan respecto a parcelas existentes con superficie inferior a la mínima, se fijan los límites siguientes:

1. EN-E1 (Intensidad 1)
  - Parcela mínima.....500,00 m2.
  - Fachada y diámetro inscrito mínimo...15,00 m.
2. EN-E-I2 (Intensidad 2)
  - Parcela mínima.....300,00 m2.
  - Fachada y diámetro inscrito mínimo...12,00 m.

**d) Viarios:**

Los anchos y usos, de viarios se establecerán de acuerdo con los siguientes parámetros de longitud mínimos a los límites fijados siguientes y respetando las condiciones establecidas en el apartado C.1.6.3:

USO	ANCHO MÍNIMO
1. Peatonal.....	3,00 m.
2. Rodado un solo sentido *.....	6,30 m.
3. Rodado dos sentidos *.....	9,60 m.

\* Estos anchos de viarios no incluyen las bandas de aparcamiento.



**C.2.2.7.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

**a) Línea de la edificación:**

Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

La longitud máxima de fachada permitida será menor a 18 metros, para la obtención de una tipología edificatoria discontinua y adaptada a la topografía, que preserve el trazado escalonado frente al río y la forma natural de desarrollo de la trama urbana.

Siempre y cuando se sobrepase la longitud máxima de fachada, habrá de disponerse de un viario de acuerdo a los parámetros mínimos establecidos en el apartado C.2.2.7.2 d) y con la normativa de obligado cumplimiento que le sea de aplicación a estos elementos y medidas conforme al apartado C.1.4.10 de las presentes normas.

**b) Posición de los Edificios:**

1. La edificación se dispondrá aislada en la parcela con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y numero de parcelas. Para la subzona EN-E1.
2. En la subzona EN-E2 se permitirá la agrupación de parcelas para formar condóminos con las siguientes condiciones:
  - a. La superficie de suelo privativa de cada vivienda no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
  - b. El número de viviendas no podrá superar la superficie agrupada dividida por quinientos (500).

**c) Retranqueos y separación a linderos:**

Las edificaciones se separaran de los linderos las distancias que, según las subzonas en que se encuentren, se señalan a continuación:

1. En la subzona EN-E1: Las edificaciones se separaran de todos los linderos una distancia mínima de tres (3) metros.
2. En la subzona EN-E2: Las edificaciones se separaran de los linderos laterales y trasero una distancia mínima de tres (3) metros y del frontal dos (2) metros. Se permitirá parear la vivienda y las viviendas en hilera. Se permitirá igualmente adosar la edificación a los linderos laterales o al trasero, cuando previamente existan edificaciones medianeras en parcelas colindantes; Solo se podrá adosar a la parte que este construida en dichos lindes y se deberá retranquear de los mismos la dimensión que establezcan las ordenanzas, y como mínimo 3m (mínimo 2m si es el frontal).

**d) Plantas bajo rasante:**

Se permite la construcción de una planta sótano, que deberá retranquearse tres metros desde los linderos, o la distancia de retranqueo establecida para las edificaciones sobre rasante, si esta fuera menor.

**e) Ocupación:**

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

1. Para la subzona EN-E1: el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.
  2. Para la subzona EN-E2: el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela.
- La superficie ocupable, calculada según las reglas anteriores, podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

**f) Fondo máximo:**

No se fijan límites al fondo máximo edificable. Se aplicarán los restantes parámetros urbanísticos. Dicha característica no es de aplicación a otros usos ni a los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular.

**g) Edificabilidad:**

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de la edificación.

En cualquier caso la edificabilidad cumplirá con los parámetros máximos establecidos en las fichas correspondientes a cada uno de los sectores a los que sean de aplicación esta ordenanza.

**h) Altura y número de plantas:**

La altura libre interior, mínima y máxima, entre forjados de la edificación es:

	Altura mínima	alt. Máxima
Planta Baja..	.....2,60	4,00
Planta piso	.....2,60	3,50
Planta ático	.....2,60	2,60

1. Se exceptúan de estos parámetros los edificios destinados a usos públicos o colectivos que necesiten mayores alturas interiores.
2. El número máximo de plantas se establece en dos (PB + 1) y siete metros y medio en calles con anchura menor o igual de 5,40 metros. Para calles que superen ese ancho se permite aumentar la altura total de la edificación en 1,00m distribuido entre sus plantas.
3. En los casos en los que se ejecute ático, la altura total de la edificación no superara en ningún caso los 10,50 metros.
4. El criterio de medición de alturas queda establecido en el apartado C.1.4.13

**i) Áticos:**

1. Sobre las alturas reguladas en la presente ordenanza, se permite la construcción de una planta de ático que englobe los casetones de escaleras, cuartos de instalaciones y otros usos de almacenaje, según las condiciones establecidas en el apartado anterior h) Altura y número de plantas.
2. La fachada de esta planta quedara retranqueada un mínimo de 3m con respecto de la fachada de las plantas inferiores y su superficie construida, computara a efectos de edificabilidad autorizada.



**j) Cerramientos de parcela:**

Las vallas de cerramiento de parcela en fachada a calle, podrán tener una altura máxima de 2m de los cuales podrán ser opacos los 100cm inferiores pero no los 100cm superiores. En caso de ordenación pareada, el cerramiento de parcela a colindantes podrá tener una altura máxima de 2,00m.

Expresamente para la subzona EN-E1 y en casos puntuales para EI EN-E2 existe la siguiente obligación:

1. Estos cerramientos se ejecutaran mediante un sistema de balate, a la manera tradicional, de manera que continúe y se mantenga el interés paisajístico que tiene el Municipio en sus accesos al núcleo a través de estas zonas de crecimiento tanto no consolidadas como urbanizables.

**k) Pérgolas o porches:**

1. No se podrán proyectar en zonas de no ocupación, en razón del retranqueo obligatorio regulado, salvo pérgolas ligeras no resistentes de madera o tubos para soporte exclusivo de toldos o plantas trepadoras.
2. Solo contabilizara su superficie a efectos de edificabilidad cuando se empleen en su cubrición sistemas fijos, tipo viguetas de hormigón, techos u otros sistemas de obras.

**C.2.2.7.4. CONDICIONES AMBIENTALES**

El diseño de las edificaciones deberá intentar mantener las constantes tipológicas y morfológicas del entorno inmediato en el que se encuentran los sectores a desarrollar de suelo, dado el carácter limítrofe que con respecto al casco antiguo se encuentran, para mantener la identidad del núcleo urbano y en continuación con la trama urbana.

Se tendrán en cuenta todos los parámetros especificados en el apartado C.2.1.4.4. de las presentes Normas.

**Así como serán de obligatoria aplicación los parámetros que regulan el capítulo C.1.9. Medidas de Aplicación para promover el desarrollo sostenible en los apartados en los que le correspondan.**

Siguiendo especialmente los siguientes criterios de composición y modulación del citado apartado:

1. Las cubiertas deberán disponerse, con la forma y materiales de cubrición dominantes en el conjunto urbano.
2. Las fachadas serán preferentemente, enfoscadas y pintadas de color blanco, excepto las jambas y recercados de puertas y ventanas, no pudiéndose realizar fachadas con aplacados cerámicos, alicatados, mármol etc., permitiéndose zócalos, cornisas y revocados de huecos de piedra sin pulimentar, natural o artificial.
3. En general, la composición, fachadas, huecos y volúmenes así como los materiales y sistemas de construcción, se adaptarán a las tradicionales de la región, tratando de no crear elementos discordantes con el carácter y la composición estética dominante.

**C.2.2.7.5. CONDICIONES DE USO.**

Se admiten los usos siguientes:

- Residencial Aislada.  
Se permite la vivienda pareada y en hilera según subzonas y lo especificado en el apartado d) *retranqueos y separación a linderos.*
- Usos complementarios y compatibles:
  - a) Terciario. El uso terciario comercial se limita al de local, prohibiéndose grandes superficies comerciales o centros comerciales. Así como su localización únicamente en planta baja.
  - b) Dotacional o de Equipamientos.
  - c) Hotelero. Para este uso se permite una altura de tres plantas, Planta Baja más dos, con una altura máxima de 12,00 metros.
  - d) Aparcamientos.

**C.2.2.8. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA I. (INDUSTRIAL)**

El desarrollo para esta clase de suelo estará sujeto a las ordenanzas recogidas en el apartado C.2.3.7. NORMA PARTICULAR DE APLICACIÓN A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL, en aquellos puntos en los que le sean de aplicación dadas las condiciones del suelo Urbano No Consolidado de uso Industrial.

**C.2.2.9. CONDICIONES DE DISEÑO.**

Las zonas verdes y espacios libres se diseñarán cuidadosamente en base a las normas generales de urbanización, y estarán rodeadas por viario (rodado o peatonal, cuya superficie no será computable a efectos del estándar de zona verde), o colindante con viario al objeto de optimizar la accesibilidad pública de toda la actuación urbanística y del entorno urbano colindante.

Será obligatorio dotar de continuidad y cierre al tejido urbano existente, resolver la cobertura de medianerías sin superar las alturas máximas permitidas, y otorgar prioridad a la prolongación de vías existentes.

**C.2.2.10. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE QUE SON TAMBIÉN DE APLICACIÓN AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

Al suelo urbano no consolidado le son de aplicación las siguientes determinaciones, contenidas en el apartado C.2.3. relativas a suelo urbanizable y los parámetros fijados en sus correspondientes fichas de aplicación para cada sector:

- Delimitación de los sectores para su desarrollo en Planes Parciales.
- Áreas de Reparto y Aprovechamientos (Usos globales, intensidades de edificación, edificabilidad y tipología.(C.2.3.9.)
- Reservas para viviendas de protección pública y coeficiente corrector. (C.2.3.10.)
- Fijación de los estándares y superficies propias de las dotaciones y servicios.
- Asignación, en su caso, de los sistemas generales que se vinculan en concreto al desarrollo de determinados sectores.



### **C.2.3. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.**

#### **C.2.3.1. ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**

Aunque la Ley diferencia suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado, en el presente Plan se clasifica solamente suelo urbanizable sectorizado, que se encuentra localizado en un sector de suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, denominado SUS-I-M1/01.

La actuación en el suelo urbanizable sectorizado será obligatoriamente por sectores completos, de acuerdo a la delimitación establecida en los planos del presente Plan, y con las características que se determinan en la ficha reguladora correspondiente.

Para poder obtener el derecho a edificar en el suelo urbanizable, será necesario previamente que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, proyecto de urbanización, proyecto de reparcelación y que se hayan ejecutado las correspondientes obras de urbanización y cumplidos los deberes de cesión, todo ello en los plazos previstos en el presente PGOU.

Hasta tanto no se cumplan los requisitos anteriormente fijados, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, prohibiéndose expresamente la construcción de viviendas, instalaciones que puedan dificultar el posterior desarrollo de este tipo de suelo, y especialmente, por ser incompatible en las cercanías de los núcleos clasificados como urbanos y/o urbanizables, el aprovechamiento ganadero.

#### **C.2.3.2. DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.**

En el presente Plan General de Ordenación Urbanística se han delimitado los sectores antes indicados, que figuran en los planos de ordenación y consta igualmente la correspondiente ficha urbanística de cada uno de ellos, en la que constan sus características, coeficientes y aprovechamientos, reservas para dotaciones etc.

La delimitación se ha hecho fundamentalmente atendiendo a la estructura del territorio y también, a la degradación actual de éste mismo.

El Plan Parcial que desarrolle cada sector podrá modificar ligeramente los límites, atendiendo a los datos catastrales y registrales u otras causas justificadas, por lo que tanto los límites como las superficies resultantes podrán ser reajustadas en base a los criterios utilizados para su determinación, correspondiendo su interpretación final al Ayuntamiento.

En caso de que se efectúen modificaciones, se redactará una nueva ficha urbanística que servirá de base para la redacción del Plan Parcial.

#### **C.2.3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

##### **C.2.3.3.1. DERECHOS**

Cuando la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado A) del artículo 50 de la LOUA comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización conforme a lo previsto en el citado artículo 50.

##### **C.2.3.3.2. DEBERES**

Además de los deberes que, con carácter general, se indican en el artículo 51.A) de la LOUA, cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

#### **C.2.3.4. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17.2 DE LA LOUA**

La densidad y edificabilidad son adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación. Las reservas para dotaciones se establecen con proporciones y características adecuadas a las necesidades colectivas del sector, y cumplen los estándares mínimos regulados en el artículo 17 de la LOUA.

#### **C.2.3.5. DESARROLLO DE LOS SECTORES.**

Los sectores se desarrollarán mediante la figura de planeamiento que se indica en la ficha reguladora correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el sistema de actuación sea el de compensación, la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo deberá ser presentada ante el Ayuntamiento en un plazo máximo de 36 meses desde la entrada en vigor del presente Plan general.

Producido el incumplimiento del plazo indicado, el Ayuntamiento podrá acordar el cambio del sistema de actuación por compensación, por el de cooperación o el de expropiación, pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Los proyectos de reparcelación se presentarán en el Ayuntamiento para su tramitación en el plazo máximo de doce meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.



**C.2.3.6. NORMA PARTICULAR DE APLICACIÓN A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL.**

Planta Primera..... 4,50 metros

**C.2.3.6.1. ÁMBITO Y CRITERIOS**

Esta norma será de aplicación al sector de suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, clasificándose en esta categoría un sector en el presente Plan General SUS-I-M/01. El uso característico es el industrial, al que destinará como máximo el 80% del aprovechamiento objetivo del sector.

Además de ser de aplicación al citado sector anteriormente, es de aplicación a al sector de suelo SUNC-I-M1/05 tal y como se indica en el apartado correspondiente a la ordenanza particular de Suelo Urbano No Consolidado, C.2.2.8.; Así como en los apartados en los que le sean de aplicación para el desarrollo de los usos industriales dentro de los Suelos Urbanos Consolidado tal y como se indica en el apartado C.2.1.6.

**C.2.3.6.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.**

a) Sistemas de Ordenación.- El sistema de ordenación establecido para el ámbito de los sectores industriales es el de alineación a vial en manzana cerrada, con el plano de fachada, al menos en la planta baja coincidiendo con el de la alineación oficial señalada en los planos y manzana cerrada retranqueada.

Supondrá una excepción con respecto a las alineaciones establecidas, cuando la actuación comprenda una fachada completa de una manzana, en la que se podrán hacer patios abiertos a fachada, con anchos iguales o menores de la longitud total de la fachada, y fondos de menores o iguales dimensiones a la boca.

b) Alineaciones y rasantes.- Salvo que las presentes normas o los planes que las desarrollen establezcan otra distinta, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial.

Salvo que el planeamiento de desarrollo disponga otra diferente, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

En parcelas de superficie igual o superior a 400m<sup>2</sup> se permitirán edificaciones en ordenación retranqueada o abierta, pudiéndose concentrar la edificabilidad en la zona ocupada de la parcela.

c) Parcelación: La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

Superficie mínima ..... 200 m<sup>2</sup>

Fachada y diámetro inscrito mínimo..... 10,00 m.

**C.2.3.6.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

a) Línea de la edificación.- Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

b) Retranqueos.- Se permite la edificación retranqueada respecto de la alineación oficial una distancia mínima de 3,00 metros. El cerramiento de la parcela se situará en la alineación oficial.

c) Separación a linderos.- La separación mínima a cualquier lindero se establece en 3,00 metros.

d) Posición de las plantas bajo rasante.- Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

e) Ocupación.- No se establece límite en la ocupación de la parcela.

f) Fondo máximo edificable.- No se establece límite de profundidad máxima de la edificación, siendo edificable todo el fondo de la parcela respetando los retranqueos establecidos.

g) Edificabilidad.- La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

h) Altura y número de plantas.- El número máximo de plantas de la edificación se fija en dos plantas (Planta Baja + 1 Planta), con una altura máxima de 10,00 metros:

Planta Baja..... 5,50 metros

**C.2.3.6.4. CONDICIONES AMBIENTALES**

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe, tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias, (nocividad, insalubridad y peligrosidad), en relación con los otros usos.

Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres.

1. Las actividades industriales estarán sometidas al procedimiento de prevención ambiental que les sea de aplicación según lo establecido en el anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental. Les será de aplicación, con carácter general, lo dispuesto en el reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y el reglamento de Residuos (Decreto 283/1995).
2. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.
3. En todas las industrias deberá instalar, métodos de secado de lodos, de forma que puedan ser vertidos en escombrera y nunca en cauces públicos.  
Transitoriamente el Ayuntamiento señalará los lugares de vertido y puntos de recogida.
4. No se remitirán instalaciones industriales fuera de las zonas calificadas expresamente, que no garanticen el cumplimiento de las condiciones ambientales, en especial en lo que respecta a escombros y vertidos de lodos.
5. En el interior de la parcela o de la edificación se dispondrá espacio suficiente en el que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin afectar a la vía pública, extremo que se justificará en la petición de la correspondiente licencia de obras.
6. Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad industrial o de otro tipo podrá producir sobre alguna vivienda, niveles de molestias o contaminación ambiental, superiores a los mínimos fijados para el uso de talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc.
7. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.
8. No podrá permitirse la transmisión al exterior de ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrá de bancadas independientes, de la estructura del edificio, del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

**C.2.3.6.5. CONDICIONES DE USO.**

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, elaboración y transformación de primeras materias, así como el almacenaje, transporte y distribución, incluyendo el servicio de venta directa al público de estas mercancías.

A efectos de la potencia instalada que se regula para las diferentes categorías, no computará la potencia destinada a calefacción en sus diferentes modalidades industriales, o iluminación eléctrica.

Se admiten los usos siguientes:



- o Industrial, como uso característico.
- o Usos complementarios y compatibles:
  - a) Terciario, Dotacional o de Equipamientos.
  - b) Hotelero.
  - c) Aparcamientos

#### C.2.3.6.6. CATEGORÍAS INDUSTRIALES.

En el suelo urbanizable sectorizado Industrial, se permiten las siguientes categorías:

**1ª Categoría:** Industria compatible con vivienda: Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

- Estas actividades compatibles serían las siguientes (o de análoga naturaleza): Talleres de fontanería, corte y decoración de vidrios, decoración y pintura, reparaciones electromecánicas, juguetería, tapizado, vestido y calzado, alimentación, adorno, encuadernación y artes gráficas, laboratorios clínicos, hornos confiteros, heladerías, cámaras frigoríficas de hasta 20m<sup>3</sup> de capacidad, estudio fotográfico y fotomecánico, talleres de lavado y engrase de vehículos, garajes y almacenes con las siguientes condiciones: quedarán prohibidas las sustancias tóxicas combustibles, inflamables o explosivas, salvo las necesarias para las instalaciones de acondicionamiento del edificio, y siempre con las medidas de seguridad perceptivas.
- Nivel Máximo de ruidos producidos por la fuente no puede superar los 55dBA
- Situación: en suelo urbano, entre medianerías y en planta baja si la edificación es residencial, y en plantas si el local es de uso exclusivo.
- Potencia máxima instalada en equipos 10 C.V. con máximo de 5 C.V. por motor.

**2ª Categoría:** Industria compatible con zonificación residencial:

Industrias ligeras, pequeñas y almacenaje.

- Estas actividades, además de las incluidas en la categoría 1ª, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):  
Talleres de carpintería, de chapa y pintura, reparación de vehículos de turismo, marmolistas, hilaturas, fabricas de bebidas carbónicas, conservas, productos farmacéuticos, chacinería y panadería y almacenaje, pudiendo almacenarse además de lo estipulado en la categoría 1ª, sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 10Tm para las sólidas y 10m<sup>3</sup> para las líquidas.
- Nivel Máximo de ruidos producidos por la fuente no puede superar los 70dBA
- Situación: en zonas calificadas para uso industrial dominante.
- Potencia máxima instalada en equipos 30 C.V. con máximo de 10C.V. por motor.

**3ª Categoría:** Industrias que requieran zonificación industrial:

Industrias ligeras, medias y almacenes, incompatibles con la vivienda.

En esta categoría se permiten todo tipo de actividades y almacenamiento, salvo que por sus características de peligrosidad requieran ubicación especial.

Las Industrias de categoría 3ª, al ser incompatibles con la zonificación residencial, resultan prohibidas en zonas que contengan usos residenciales, requiriendo zonificación industrial en zonas alejadas del suelo urbano residencial. Por ello esta categoría será aplicable a aquellas áreas, en manzanas de suelo ocupadas íntegramente por industrias, o calificadas con ordenanza de aplicación Industrial y en

aquellos casos de reforma o ampliación de industrias existentes, siempre y cuando, aun cumpliendo estas condiciones, se encuentren debidamente alejadas del suelo urbano residencial, justificando en cualquier caso, la ubicación de ésta categoría.

- Nivel Máximo de ruidos producidos por la fuente no puede superar los 100dBA
- Situación: en zonas calificadas para uso industrial dominante.

**4ª Categoría:** Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestias y/o peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas (suelo no urbanizable) o en suelo urbanizable de uso industrial, previa aplicación de medidas correctoras.

**Esta categoría no está permitida en el sector SUS-I-M/01**

#### C.2.3.6.7. CONDICIONES Y DIMENSIONES DE LOS LOCALES.

- a) Los locales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie, cada uno de ellos, de 4m<sup>2</sup> y un volumen de 20m<sup>3</sup>. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por artificial si es necesario.  
En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un decimo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.
- b) Los patios interiores cumplirán con el apartado C.2.2.8 A) referente a evacuación de aguas residuales y pluviales.
- c) Dispondrán de aseos a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.
- d) Las escaleras de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas con un ancho mínimo de un metro.
- e) Deberán disponerse los medios de prevención y extinción de incendios en base al CTE.
- f) AHORRO DE AGUA. Para optimizar el consumo de agua se diseña la red de saneamiento con objeto de aprovechar el agua procedente de los lavabos, así como duchas o cualquier elemento que tenga dotación de agua y que posibilite su reutilización, la cual es conducida a un depósito separador de grasas y jabones y una vez filtrada será utilizada para el servicio de los inodoros. Así mismo se implantará un sistema para reutilización del agua de cubierta y cualquier otro sistema que permita la reutilización del agua para otros servicios.  
Paralelamente, se adoptarán las siguientes medidas, al objeto de aumentar la eficiencia en el consumo de agua en el edificio.
  - a. Instalación de grifos temporizada y termostática para lavabos.
  - b. Instalación de inodoros con sistema de doble pulsador.
  - c. Instalación de gritería temporizada para inodoros.
  - d. Aprovechamiento del agua de los lavabos para el llenado de las cisternas de los inodoros.

#### C.2.3.6.8. GESTIÓN DE RESIDUOS.

##### 1. AGUAS RESIDUALES.

##### A) EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

Tiene carácter obligatorio la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles al alcantarillado. Las acometidas a la red se efectuarán en la forma que determine el Ayuntamiento.



En las zonas donde no esté en servicio la red de alcantarillado, las aguas residuales se tratarán mediante sistemas de depuración individuales, autorizados por el Ayuntamiento, estancos, situados en el interior de las parcelas, con previsión de conectar a la red de alcantarillado de forma que, una vez puesta en servicio la red, las aguas residuales viertan directamente al alcantarillado y se elimine la depuración individual.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales deberá canalizarse hasta el alcantarillado urbano destinado a tal fin, en caso de existir dicho servicio. En caso de no haber, se procurará hacerlo de forma que cause la menor molestia posible a los peatones.

#### B) AGUAS RESIDUALES PROCEDENTES DE PROCESOS DE ELABORACIÓN INDUSTRIAL.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red municipal, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y/o contaminantes, que no puedan ser objeto normal de depuración por la red municipal. Las instalaciones que conduzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto, desacuerdo con la normativa municipal respectiva.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad, en los lugares y condiciones que determine el Ayuntamiento.

#### C) TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 2116/1998. De 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995 de 28 de diciembre por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzcan un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la Estación Depuradora de Aguas Residuales, ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las normativas que sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad, necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

### **2. RESIDUOS SÓLIDOS.**

A) En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, el Ayuntamiento deberá elaborar una ordenanza de residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de todo el término municipal, previa consulta a la Consejería de Medio Ambiente, que deberá emitir informe en el plazo máximo de 30 días.

B) Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

C) Las tierras y demás materiales sobrantes de las obras de construcción, urbanización o movimiento de tierras, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén

regulados por normas específicas, en especial en lo referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse conforme a lo establecido legalmente.

#### **C.2.3.7. CONDICIONES DE DISEÑO.**

Las zonas verdes y espacios libres se diseñarán cuidadosamente en base a las normas generales de urbanización, y estarán rodeadas por viario (rodado o peatonal, cuya superficie no será computable a efectos del estándar de zona verde), o colindante con viario al objeto de optimizar la accesibilidad pública de toda la actuación urbanística y del entorno urbano colindante.

Será obligatorio dotar de continuidad y cierre al tejido urbano existente, resolver la cobertura de medianerías sin superar las alturas máximas permitidas, y otorgar prioridad a la prolongación de vías existentes

#### **C.2.3.8. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS.**

Se han establecido seis áreas de reparto:

- Dos correspondientes a los sectores de suelo urbano no consolidado de Abrucena.
- Una para los sectores de suelo urbano no consolidado de Escuchagranos.
- Una para el sector de suelo urbano no consolidado de uso industrial de El Marchal.
- Una para el sector de suelo urbanizable de uso industrial de El Marchal
- Y la otra está formada por el sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial de Abrucena.

En la ficha correspondiente a las áreas de reparto constan sus características, aprovechamiento urbanístico, determinación del aprovechamiento medio, coeficientes de uso y tipología.

#### **C.2.3.9. RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**

No se desarrollan sectores de suelo urbanizable en este Plan.



## C.2.4 NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

### C.2.4.0. GENERALIDADES

#### C.2.4.0.1. TERRENOS QUE PERTENECEN AL SUELO NO URBANIZABLE

Pertencen al suelo no urbanizable los terrenos señalados en este Plan por:

- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural sujetos a limitaciones y servidumbres cuyo régimen jurídico demanda la preservación de sus características.
- b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, que prevalecerá en todo caso respecto a lo dispuesto en el Plan que pueda entrar en conflicto con esas determinaciones. Las determinaciones del Plan respecto a estos suelos se consideran complementarias de las que legislación específica y sólo son de aplicación en tanto no contradigan y sean coherentes con los objetivos y determinaciones de los diferentes textos legales.
- c. Ser merecedores de algún régimen especial de protección garante del mantenimiento de sus características por sus valores de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, según las características del municipio, por razón de su valor agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- e. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- f. Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- g. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

#### C.2.4.0.2. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

En atención a lo previsto en el artículo 46.2 de la L.O.UA, se establecen las siguientes categorías de Suelo No urbanizable:

- a. **Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica**, que incluye los suelos afectados por las infraestructuras viarias, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, red hidrográfica, bienes de interés cultural, cauces, montes públicos y lugares de interés comunitario.
- b. **Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística**, que incluye los terrenos de protección paisajística incluidos en el catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico. En el término municipal de Abrucena existen tres espacios protegidos por el PEPMF, Vega de Abrucena, Abla y Doña María-Ocaña, Sierra Nevada y Sierra de los Filabres. Sierra Nevada está también protegido por su legislación específica al ser Parque Natural y Parque Nacional.
- c. **Suelo no urbanizable de carácter rural**, distinguiendo las regulaciones de los distintos usos del suelo.
- d. **Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado**. (Aunque no existe como tal en el Término Municipal de Abrucena).

#### C.2.4.0.3. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo, y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos, de ocio y entretenimiento u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales (artículo 42 de la L.O.U.A.)

3. No tiene la consideración de actuaciones de interés público, la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

#### C.2.4.0.4. PLANES ESPECIALES Y PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

1. Las actuaciones de Interés público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

2. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquella.

3. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha calificación.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal
- b) tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.



### C.2.4.1. OBJETIVOS

El objetivo del suelo clasificado como suelo no urbanizable en esta figura de planeamiento municipal es que dichos terrenos sean destinados de acuerdo con sus características agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas a que están destinados conforme a su naturaleza y que no comporten la transformación de dicho destino ni las características de la explotación.

Estas Normas tienen por objeto, en el Suelo No Urbanizable, la regulación de los actos de segregación, obra y construcción o edificación e instalación así como la implantación de usos.

Para una mejor adecuación de los usos del suelo no urbanizable al destino definido en este PGOU, y sin alterar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades establecidas en el artículo 14.1.a), e), f), g) y h) de la LOUA'12.

- c) La construcción o existencia de redes de servicios e infraestructuras ajenas al uso agrícola o a los usos que, en su caso, sean declarados de interés público conforme a lo establecido en la legislación urbanística.
- d) La construcción de edificaciones de manera seriada a lo largo de caminos y carreteras a distancias inferiores a 100 metros entre ellas y con accesos desde los citados caminos o carreteras.
- e) La construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.
- f) La división del conjunto edificado destinado a un mismo uso en elementos independientes y aislados.
- g) Las edificaciones destinadas a uso residencial situadas a una distancia inferior a 2 kilómetros del límite del suelo urbano o apto para urbanizar o de un núcleo de población o a 50 metros para resto de usos se considerarán inductoras de nuevo asentamiento independientemente del tamaño de su parcela.
- h) No más de una construcción destinada a uso residencial en una misma parcela o a una distancia mínima de 1 kilómetro entre ellas.

### C.2.4.2. NORMAS RELATIVAS A LA PARCELACIÓN DE SUELO Y FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

#### C.2.4.2.1. DIVISIÓN DEL SUELO

1.- Se prohíben en el suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas (artículo 68.2 de la LOUA'12). Solo procederán aquellas divisiones que no tengan la consideración de parcelación urbanística.

2.- Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir la formación de nuevos asentamientos. Así mismo se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos que se prevean, expresamente, en la legislación urbanística de aplicación.

3.- La documentación a presentar para cualquier solicitud de división o segregación de una finca será un proyecto de división suscrito por técnico competente, que ha de incluir planos a escala adecuada de la situación y la superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes. En el caso de parcelaciones urbanísticas será de aplicación lo establecido en la legislación de aplicación.

#### C.2.4.2.2. ACTOS QUE SUPONEN RIESGO DE FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

1.- Se considera que se dan las condiciones objetivas para la formación de nuevos asentamientos cuando se actúa sobre el territorio transformando el uso rústico por otro de características urbanas, sin la previa calificación del suelo como urbano.

2.- Son condiciones objetivas que generan riesgo de formación de nuevos asentamientos alguno o algunos de los siguientes actos:

- a) División de terrenos en lotes con superficie inferior a 2.500 m<sup>2</sup> en regadío y 10000 en secano indistintamente cual sea su finalidad.
- b) La materialización sobre el terreno de trazados viarios con accesos e infraestructuras a distintas porciones de terreno susceptibles de ser usadas independientemente.



### **C.2.4.3. NORMAS GENERALES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **C.2.4.3.1. GENERALIDADES**

- 1.- Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se vinculen.
- 2.- Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a diez (8) metros de los linderos de la finca, a cincuenta (50 metros) de la edificación más cercana y a cien (100 metros) entre edificaciones de uso residencial, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable. Esta última distancia no será de aplicación en el caso de edificaciones vinculadas en la misma parcela.
- La distancia de separación de las edificaciones a los linderos de la finca se podrá reducir, excepcionalmente, a 5 metros, en aquellos casos en que la forma de la finca no permita construir cumpliendo la distancia genérica de 10 metros. Será necesario que este aspecto que acreditado y justificado en el documento técnico que se tendrá que presentar para la solicitud de la correspondiente licencia urbanística.
- 3.- Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.
- 4.- Se ha de procurar que la edificación se realice de la forma más compacta posible, evitando que el conjunto edificado se desarrolle en módulos independientes y aislados, con el objeto de evitar el impacto de las edificaciones en el paisaje del término municipal.
- 5.- Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento para las cubiertas y el ladrillo visto en fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.
- 6.- Por encima de la altura máxima de la edificación ejecutada no se permitirá ningún elemento constructivo (cajas de escalera, cuerpos de luces, etc.) salvo los de la cubierta de la edificación. Solo se admitirán las instalaciones que obligatoriamente deben ejecutarse en cubierta y siempre que sean impuestas por alguna normativa técnica o legislación sectorial vigente. En cualquier caso la maquinaria que se pretenda ubicar en la cubierta de la construcción ha de quedar oculta desde el exterior del inmueble e integrada en el diseño de la edificación.
- 7.- Los cerramientos o vallados de las propiedades de cualquier uso (agrícolas, ganaderos, usos de interés público, etc.), se ajustarán a los tradicionales del municipio, con materiales autóctonos de la zona. En todo caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cualquier punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos elementos transparentes como mallas metálicas o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros.

8.- En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

9.- El presente Plan General regula además, en cada categoría de Suelo No Urbanizable, las particularidades de las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

10.- En aquellas parcelas, clasificadas como suelo no urbanizable, en las que se pretendan implantar edificaciones vinculadas a distintos usos, las superficies máximas construidas permitidas para cada uso tienen carácter independiente. Por ello serán admisibles edificaciones o construcciones en parcelas donde ya existieran o se hubiesen autorizado otras edificaciones vinculadas a usos distintos, en estos casos no se podrá superar, en ningún caso, por agrupación de las superficies autorizadas para cada uso una superficie construida que exceda del 30% de la superficie de la parcela.

#### **C.2.4.3.2.- NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE “BALATES”**

- 1.- Los muros de contención tradicionales ejecutados con mampostería (conocidos como “balates”) son elementos que este Plan General considera como elementos esenciales del paisaje tradicional del municipio.
- 2.- Es objetivo esencial de este PGOU es la preservación y puesta en valor de dichos muros ya que son elementos singulares y esenciales del paisaje municipal y contribuyen en la minimización de los riesgos hidrológicos y de erosionabilidad del suelo, al garantizar su estabilidad.
- 3.- Cuando en la parcela en la que se pretenda actuar (ya sea con actos edificatorios o con la implantación de nuevos usos) existan muros de mampostería tradicionales (balates) será obligatorio que se recuperen los mismos de acuerdo con sus características constructivas. Se deberá aportar la ubicación de los “balates” existentes y su estado de conservación mediante un plano de situación y fotografías de los mismos.

En aquellos casos en que sea necesaria la presentación de un proyecto técnico para la implantación del uso solicitado, en el mismo se deberá incluir la descripción de los mismos y las propuestas de actuación para su recuperación que, en todo caso, debe garantizar la preservación de sus características constructivas.

4.- En ningún caso se podrá conceder licencia de ocupación o utilización del inmueble sin la justificación de la conclusión de las obras de recuperación de los “balates” existentes en la propiedad en la que se actúa e identificados en la documentación aportada por el interesado.

#### **C.2.4.3.3. NORMAS RELATIVAS A LAS INFRAESTRUCTURAS**

##### **C.2.4.3.3.1. Accesos**

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria pública existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente. En el proyecto técnico que se formule se ha de justificar expresamente las características de la conexión con los viarios de titularidad pública. Los viarios interiores de la parcela se han de realizar con elementos tradicionales de la zona evitando elementos propios de las áreas urbanas.



#### C.2.4.3.3.2. Abastecimiento de agua

Sólo podrán autorizarse edificaciones siempre que se justifique la disponibilidad de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable, preferentemente mediante sistemas de carácter autónomos u otro que proceda, previa justificación.

#### C.2.4.3.3.3. Evacuación de residuales

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos que, en todo caso, ha de garantizar la no contaminación de aguas superficiales o subterráneas. Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por el medio adecuado a las características del vertido, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas, y prohibiéndose, en todo caso, el uso de pozos negros.

En el caso de que opte por la solución de fosa séptica, en el procedimiento de solicitud de licencia urbanística, se deberá presentar la siguiente documentación:

- Acreditación de haber notificado y, en su caso solicitado autorización, de implantación de la fosa séptica a la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente en dicha materia, cuando así lo disponga la legislación sectorial correspondiente.
- Certificado de estanqueidad firmado por técnico competente.
- Contrato de la empresa gestora encargada de retirar los vertidos con la periodicidad que proceda en cada caso.
- Cuando la fosa séptica implique un vertido de las aguas depuradas se deberán solicitar, a la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente en dicha materia, los valores máximos exigibles a dichos vertidos, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial correspondiente.

#### C.2.4.3.4. NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE CARRETERAS O CAMINOS MUNICIPALES

##### C.2.4.3.4.1. Distancias mínimas:

En el caso de vías de comunicación de titularidad municipal les serán de aplicación las distancias y normas que se regulan a continuación:

##### A.3.4.1.- Distancias mínimas:

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al eje de la calzada correspondiente, siempre que no se establezcan específicamente otras:

Los edificios y construcciones e instalaciones permanentes, se separarán del eje de las carreteras o caminos municipales una distancia mínima de 8 metros.

Las instalaciones provisionales e invernaderos a una distancia mínima de 6 metros.

Los vallados de parcelas se separarán del eje de los caminos municipales una distancia mínima de 5 metros. Estos vallados tendrán que ser de malla metálica, sin elementos ciegos de obra.

A estos efectos se consideran vías de comunicación de titularidad municipal todas las carreteras y caminos de titularidad municipal existentes en el término municipal (indistintamente de su tratamiento superficial, trazado y ancho).

No obstante lo anterior prevalecerán frente a lo regulado en este apartado las distancias que, en su caso, se establezcan y representen gráficamente en la planimetría de este PGOU.

##### A.3.4.2.- Construcción de nuevos caminos en terrenos privados

Para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación y ampliación del trazado de las carreteras y caminos existentes, será necesario un proyecto de construcción que ha de incluir la siguiente documentación:

Estudio justificativo de la necesidad de apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural, o uso permitido por estas normas urbanísticas en suelo no urbanizable. La licencia podrá ser denegada cuando, a criterio del Ayuntamiento no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

#### C.2.4.3.5. NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SUELO

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> ó a un volumen mayor de 5.000 m<sup>3</sup>, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

En suelos con pendiente superior al 20% quedan prohibidos los movimientos de tierras que los dejen sin cubierta vegetal cuando se afecte a superficies superiores a 5.000 metros cuadrados.

Quedan, así mismo, prohibidas las obras o instalaciones que puedan comportar previsiblemente riesgos de inundabilidad. Para ello el Ayuntamiento podrá exigir, cuando exista sospecha razonable de este riesgo, un informe preceptivo al órgano competente en materia de prevención de este riesgo, en la tramitación de autorización urbanística o de la licencia municipal.

#### C.2.4.3.6. EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE

En relación a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, con el carácter de aisladas, se establecen las siguientes categorías, en función de la situación urbanística en la que se encuentren:

A) Edificaciones que se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

A estas edificaciones les son de aplicación las determinaciones que se definen en el artículo 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable o la normativa que regule dicha situación.

Las condiciones de intervención y edificación son las establecidas en la ordenanza correspondiente, debiendo precederse a la solicitud de las licencias necesarias para el desarrollo del uso.

B) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. Diferenciándose las siguientes situaciones:

B.1) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación construidas con licencia urbanística



conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

A estas edificaciones les son de aplicación las determinaciones que se definen en el artículo 7 del Decreto 2/20012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable o la normativa que regule dicha situación.

El régimen de las obras y usos admisibles en estas edificaciones es el definido en esta PGOU, con carácter general, para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

Se establece un régimen especial para aquellas edificaciones existentes que se corresponden con un modo histórico y tradicional de ocupación del territorio municipal, que se detalla a continuación.

B.1.1) Edificaciones antiguas con tipología constructiva tradicional de uso residencial.

Se entienden incluidos en esta categoría los que disponen de una tipología constructiva y parcelaria tradicional (con estructura de muros de carga de gran espesor, forjados de vigas de madera, cubierta inclinada de teja, fachadas en colores ocres o blancos y huecos generalmente verticales con carpintería de madera), que es adecuada su conservación y cuya puesta en valor está claramente justificada por formar parte del paisaje tradicional del municipio. Son edificaciones que este Plan General considera de valor arquitectónico, etnológico y ambiental.

Se considera que están incluidas en esta categoría todas las edificaciones existentes que hayan sido consideradas como edificaciones anteriores a 1975, conforme a los requisitos definidos en el Decreto 2/20012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable o la norma que regule dichas situaciones, y que estén destinadas a usos residenciales, ya que su antigüedad garantiza que se corresponden con el modo tradicional de ocupación del territorio del municipio.

Estas edificaciones son elementos tradicionales del municipio y contribuyen a la comprensión de los modos tradicionales de ocupación del suelo y son piezas relevantes del paisaje municipal, por ello el objetivo del PGOU es mantener sus parámetros urbanísticos básicos. Para ello las determinaciones de aplicación en los mismos en relación a retranqueos, distancias entre edificaciones, altura, ocupación y edificabilidad son los existentes, indistintamente de si se ajustan o no a las determinaciones de la zona en la que se ubican.

a) De acuerdo con el artículo 52.1.B.c de la LOUA/02, en dichos inmuebles se permiten las siguientes intervenciones:

Obras de conservación. Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.

Obras de consolidación. Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución parcial de elementos estructurales dañados.

Obras de restauración. Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución parcial de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.

Obras de acondicionamiento. Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales, se incluyen en este tipo de obras los cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc.

Obras de reestructuración. Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que

podieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera ejecutados con materiales nobles, etc. En todo caso la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o de su fachada.

b) Condiciones generales

Deberán usarse elementos propios de la arquitectura autóctona del municipio tales como la cubierta (definir la propia del municipio: inclinada de teja o plana y sus materiales) y colores en la fachada en gama de ocres o en su defecto blancos.

Siempre que sea posible la recuperación de muros de mampostería se procederá a su consolidación, en un intento de recuperar la imagen original de los inmuebles.

En aquellos inmuebles en los que, como máximo, el 50% de la edificación se encuentra derruida (considerándose como tal aquellas edificaciones donde sea necesario sustituir como máximo el 50% de alguna o varias de las partes que componen los elementos estructurales del edificio: cimentación, estructura vertical y/o forjados) pero en el resto de la edificación existente se ha mantenido el uso del inmueble, se permitirá la reconstrucción de la zona derruida, cumpliendo el resto de las condiciones establecidas en este artículo. El porcentaje definido en este apartado se podrá ampliar en un 20%, de la actuación en cualquiera de las partes que componen los elementos estructurales del inmueble, cuando la actuación de refuerzo o sustitución de elementos estructurales se deba a causas de índole técnico sobrevenidas en el proceso de ejecución de las obras de rehabilitación o conservación, que estuviesen autorizadas por la correspondiente licencia municipal de obras. Dicho aspecto se deberá justificar expresamente en el expediente de modificación de licencia municipal de obras.

Si más del 50 % de la edificación se encuentra derruida (considerándose como tal aquellas edificaciones donde sea necesario sustituir más del 50% de alguna de las partes que componen los elementos estructurales del edificio: cimentación, estructura vertical y/o forjados) será necesario, la autorización de uso, mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación, ya que se estima que la edificación existente no cumple los requisitos exigibles a esta categoría.

Se permite la ampliación de un máximo del 20 % de su superficie original, debidamente acreditada, siempre que no se supere la máxima permitida según la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubique. En estos casos, de acuerdo con el artículo 17 del Decreto 60/2010, será requisito la previa aprobación del Proyecto de Actuación o Plan Especial según corresponda.

En el caso de que el objeto de la actuación sea la implantación de actividades relacionadas con la hostelería será necesaria la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación para el cambio de uso, declarándolo de Interés Público. En los casos que se pretendan desarrollar en edificios existentes de tipología tradicional se admiten Obras de Conservación, Consolidación, Restauración y/o Acondicionamiento, para adaptar la edificación al uso proyectado. Cuando se adapte la edificación a los usos referidos, se resolverán los accesos con características adecuadas al tráfico previsible, igualmente se resolverá la dotación de servicios, incluso la depuración de las aguas residuales que se produzcan en el funcionamiento de la edificación. Se permitirán ampliaciones de las citadas edificaciones existentes hasta la superficie máxima construida que se permita en la ordenanza, según la categoría de suelo no urbanizable que sea de aplicación.

Se deberá elevar al Registro de la Propiedad que la edificación existente (reconocida como edificación antigua con tipología constructiva tradicional de uso residencial) queda vinculada a la totalidad de la finca en la que se ubica. Únicamente se admitirán segregaciones de la misma cuando los lotes resultantes cumplan los requisitos dimensionales y de forma previstos en esta normativa para la Vivienda Rural en Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural o las limitaciones que se contengan en la normativa sectorial o territorial existente.

En la justificación que se tendrá que aportar sobre el cumplimiento de los requisitos requeridos en estos inmuebles se deberán adjuntar las fotografías del inmueble de la totalidad del mismo.



B.2) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

A estas edificaciones les son de aplicación las determinaciones que se definen en el artículo 8 y siguientes del Decreto 2/20012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable o la normativa que regule dicha situación.

B.3) Edificaciones construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

A estas edificaciones les son de aplicación las determinaciones que se definen en la LOUA, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y el Decreto 2/20012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable y cualquier otra normativa que regule dicha situación.

#### **C.2.4.4. DIVISIÓN EN ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:

- a) Suelos No Urbanizables de Especial Protección por la Legislación Específica (SNU-LE)
- b) Suelos No Urbanizables por Protección de la Planificación Territorial (SNU-PT)
- c) Suelos No Urbanizables de Carácter Natural o Rural (SNU-NR)
- d) Suelos No Urbanizables de Hábitat Rural Diseminado (SNU-HR)

##### **C.2.4.4.1. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACION ESPECÍFICA (SNU-LE)**

###### **C.2.4.4.1.1. Definición**

Se incluyen en esta categoría aquellos espacios que son objeto de regulación por legislación específica que determina su inclusión en esta categoría de suelo no urbanizable. Se distinguen las siguientes zonas:

(Incluir únicamente las que sean de aplicación en cada municipio)

- Montes públicos
- Cauces públicos
- Carreteras
- Vías pecuarias
- Yacimientos arqueológicos y Bienes protegido,
- Parques Naturales
- Lugares de Importancia Comunitaria (LICs)

###### **C.2.4.4.1.2. Condiciones de uso e implantación**

Las condiciones de uso e implantación vienen dictadas desde las normas reguladoras contenidas en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación.

###### **C.2.4.4.1.3. Usos permitidos y autorizables**

No se permite ninguna actividad constructiva ni cualquier utilización que implique merma o transformación de los valores protegidos.

Únicamente se autorizarán aquellos usos o actividades que estén expresamente encaminados a la consecución de los objetivos previstos por la legislación sectorial que les sea de aplicación. En el caso de que la legislación específica o sectorial correspondiente no establezca un régimen de usos concreto será de aplicación, con carácter subsidiario, el régimen previsto en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

###### **C.2.4.4.1.4. Usos prohibidos**

Todos los demás.

###### **C.2.4.4.1.5. Determinaciones**

Las determinaciones que se incluyen en la legislación sectorial vigente serán de aplicación con carácter obligatorio y preferente a las incluidas en este PGOU.

En relación a aquellas determinaciones que no se contengan o regulen detalladamente en la legislación sectorial correspondiente serán de aplicación, con carácter subsidiario, las normas establecidas en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

A continuación se realiza un resumen de las determinaciones más importantes que influyen en el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo. En todo caso se deberá acudir a lo previsto en la legislación sectorial vigente para concretar y completar el régimen de protección.

#### **1 Determinaciones propias de los Montes Públicos**

En el título III de la Ley Forestal de Andalucía 2/1992, de 15 de junio, se establecen las siguientes determinaciones vinculantes a SNU-LE:

- Los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección.
- Podrán autorizarse ocupaciones o servidumbres sobre los montes públicos por razón de obras o usos o servicios públicos y como consecuencia de concesiones administrativas, siempre que resulte compatible con las funciones del monte.
- En las ocupaciones de interés particular, deberá acreditarse además la necesidad de realizar la misma en el monte público. No se permitirán ocupaciones particulares que comporten el establecimiento de cualquier actividad en el monte, salvo en aquellos supuestos en que, por la Administración Forestal, de forma expresa, se considere necesario para la satisfacción del interés público previo un procedimiento que garantice la publicidad y concurrencia entre particulares.
- Las ocupaciones no podrán exceder de 10 años, prorrogables, sin perjuicio de lo establecido en la legislación especial.



- La Administración Forestal, para el cumplimiento de los fines previstos en la Ley, podrá adquirir la propiedad o cualesquiera otros derechos de carácter personal o real de los terrenos forestales, mediante expropiación, compraventa, permuta, donación, herencia o legado y mediante el ejercicio de los derechos de tanteo o retracto o cualquier otro medio admitido en derecho.

## 2.- Protección de zonas de ramblas y/o cauces públicos, contiguas a ellas o con riesgos por avenidas

En base al Decreto 2.508/75 sobre Previsión de Daños por Avenidas, la Comisaría de Aguas, de oficio o a instancia del interesado, definirá las líneas de las máximas avenidas con período de retorno de 500 años.

En caso de no estar delimitadas, se tomarán a 100 metros de los límites del álveo (artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas), siendo estos límites coincidentes con la línea de rivera.

En cualquier caso, será necesario el informe de la comisaría de aguas, ante cualquier edificación que se pretenda llevar a cabo dentro de esa franja de protección (zona de policía).

En su artículo 4, se define el Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

En el artículo 6 se define a los márgenes como los terrenos que lindan con los cauces y en el artículo 6 a) y 6 b) establece la zona de policía y dentro de ella, la de servidumbre en toda la extensión longitudinal.

Artículo 6 a) Zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público.

Artículo 6 b) Zona de policía de 100 metros de anchura, en el que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, con relación, a la planificación del suelo en zonas inundables, se estará dispuesto a lo que establece la Ley 1/01 (artículo 11 y Disposición adicional quinta).

El artículo 9 de la Ley 6/98, de 13 de Diciembre, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (precepto que es legislación básica. Disposición Final Única del mismo cuerpo legal) establece expresamente que "..... los terrenos con sujeción a limitaciones ó servidumbre para la protección del Dominio Público tiene la condición de Suelo No Urbanizable".

Los encauzamientos de cauces públicos que se ejecuten deberán emplear métodos que mejoren la integración paisajística de la obra.

## 3.- Protección de las carreteras

Para la construcción de nuevas carreteras, caminos rurales, agrícolas, forestales y otras vías de comunicación, será necesaria la redacción de un plan especial que justifique su necesidad y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (autorización ambiental unificada, autorización ambiental integrada o calificación ambiental) según se establece en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley 7/2.007, de 9 de julio).

En los planos de Ordenación del PGOU se han grafiado el Dominio Público establecido de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 8/01 y la Zona de No Edificación de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 8/01.

De acuerdo con el artículo 56.6 de la Ley 8/01, en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

a) Carreteras generales (autonómicas, provinciales y locales):

La normativa de aplicación para la protección de las vías de comunicación se estará a lo estipulado en la ley 25/1.985 de 29 de julio, de carreteras, y el reglamento aprobado por RD 1.812/1.994 de 2 de septiembre, y en concreto para las carreteras autonómicas se estará a lo dispuesto en la ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía.

La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía establece en las carreteras las siguientes zonas:

- Dominio Público Viario:

El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas (artículo 2).

- Zonas funcionales de las carreteras:

Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como superficies destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios (artículo 11).

- Zonas de dominio público adyacente:

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley (artículo 12.1)

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente (artículo 12.2).

En aquellos tramos de carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta (artículo 12.4)

La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante implantación en ella de las correspondientes actuaciones paisajísticas (artículo 12.6).

- Áreas de servicios de las carreteras y zonas de servicio:

Para las áreas de servicio de las carreteras y las zonas de servicio, se establecerán reglamentariamente los criterios para la determinación de su localización atendiendo a consideraciones de seguridad vial o de la correcta explotación de la carretera (artículos 13 y 14).

- Zonas de servidumbre legal:



La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 54.1).

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes (artículo 54.3).

- Zona de afección:

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 55.1).

Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá previa autorización administrativa (artículo 64.2).

- Zona de no edificación:

La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 56.1).

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna (artículo 64.3)

- Accesos a las carreteras:

La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse (artículo 57.1)

Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística de dominio público viario (Art. 57.2).

- Publicidad y carteles:

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (artículo 58.1).

En el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, las empresas de publicidad deberán retirar la publicidad visible desde la calzada de las carreteras (Disposición Transitoria Tercera-1).

#### 4.- Protección de las vías pecuarias

De acuerdo a la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, se entiende por vías pecuarias (artículo 1.2) las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, éstas vías (artículo 2) son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo (artículo 3) a la Consejería de Medio Ambiente regular su uso, asegurar su conservación y garantizar su utilización pública, por lo que deberá dar las correspondientes autorizaciones a las acciones que sobre ellas se desarrollen.

Según artículos 10 y 11.1 de la misma ley se procederá a la desafectación y modificación de su trazado por razones de interés público.

Las vías pecuarias por su naturaleza jurídica como bienes de dominio público de la comunidad autónoma de Andalucía, son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 2 de la ley 3/1.995, de 23 de marzo de vías pecuarias y decreto 155/1.998 de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias en Andalucía), y en aplicación de dicha ley 3/1995 y decreto 155/1998, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de la vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracciones de conformidad con el artículo 21 de la ley 3/1995 antes citada, sin que quepa la posibilidad de ser autorizado por la consejería de medio ambiente pues se interrumpe el tránsito ganadero.

##### a) Régimen urbanístico de las vías pecuarias

- Las vías pecuarias que discurren por suelo urbano, o urbanizable que hayan adquirido las características de urbano antes del 31 de diciembre de 1.999 (Según la Ley 17/1999 de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, BOJA 31/12/1999), seguirán el procedimiento administrativo de desafectación previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/99 en el caso de que no hayan sido desafectadas.

- Las vías pecuarias existentes en el municipio, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del reglamento de vías pecuarias, mantiene su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.

- Si como consecuencia del planeamiento de desarrollo, se ve la necesidad de modificar el trazado de una vía pecuaria, se actuará de conformidad con el artículo 39 y siguientes del Decreto 155/98 de 21 de Julio por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.

##### b) Singularidades de las vías pecuarias

En aquellos tramos afectados por situaciones topográficas, pasos de zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o situaciones de derecho previstas en el artículo 1º del reglamento de vías pecuarias, su anchura quedará definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

En los planos de ordenación del término municipal, a escala 1:10.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000, se grafían las vías pecuarias que afectan al término municipal, en



caso de alguna discrepancia prevalecerá el contenido en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias, y las modificaciones y/o deslindes que, debidamente tramitados, lo modifiquen o complementen.

### 5.- Protección de los yacimientos arqueológicos y bienes culturales

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los bienes integrantes del Patrimonio Histórico el municipio, tanto los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, que complementan estas Normas, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro:

- Yacimientos de interés arqueológico así como aquellos que tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas, geomorfológico y paleontológico de la zona.
- Suelos en los que se hayan detectado indicios que hagan suponer la existencia de Yacimientos de interés arqueológico o científico.
- Todos aquellos bienes integrantes del Patrimonio que revelen interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, científico o industrial.
- En general será de aplicación para todos aquellos bienes incluidos en inventarios de reconocimiento del patrimonio histórico-cultural o en el catálogo que incluye el presente documento.

En los planos de información se han delimitado los yacimientos arqueológicos y edificios catalogados.

#### a) Yacimientos arqueológicos

En los suelos en los que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o científico o existan indicios suficientes que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la remoción de terrenos estará sujeta a informe previo vinculante sobre la importancia de los restos encontrados que los promotores solicitarán a través del ayuntamiento al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico. Dicho informe establecerá las cautelas a tomar y determinará si se precisa o no la modificación del proyecto.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá comunicarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará al Organismo competente en materia de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

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:

- El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.
- En ese plazo los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirá informe sobre la importancia de los restos encontrados.
- Estos yacimientos arqueológicos no han sido datados, estando pendientes de estudio pormenorizado.

En las zonas señaladas en planos, con carácter previo a cualquier movimiento de tierras o actuación urbanística que pueda afectar a dichas zonas, será preceptiva la autorización administrativa del

Organismo competente en materia de Cultura, que, en virtud del artículo 22 de la Ley 16/1.985, podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas.

Para el caso de yacimientos arqueológicos se realiza la siguiente clasificación:

#### NIVEL III.1 "Protección Integral"

Asignada a restos constructivos emergentes y zonas declaradas, incoadas o propuestas como "BIC" o inscritas en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

#### NIVEL III.2 "Protección Cautelar o Zonal"

Se asignará a yacimientos que por su relevancia, al aparecer material en su superficie o exista un conocimiento no preciso acerca de la existencia de restos arqueológicos de interés en los mismos, precisen acometer estudios arqueológicos previos.

#### NIVEL III.3 "Nuevos descubrimientos"

En este caso el contenido de protección hará alusión a lo indicado en esta Normativa.

Para todos los niveles de protección (III.1, III.2 y III.3) anteriormente descritos, en las zonas en las que se haya detectado la existencia de yacimientos arqueológicos y en las que existan indicios suficientes que hagan suponer su existencia, queda expresamente prohibida la utilización de aparatos de teledetección en suelos arqueológicos sin autorización expresa por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

#### b) Bienes culturales

Pertencen a este nivel de protección aquellos edificios y sus entornos inmediatos, que Inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz, declarados "Bien de Interés Cultural", o incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, o protegidos específicamente por estas Normas.

Deben mantenerse en su expresión formal y/o integridad tipológica, con independencia de su estado de conservación.

Para poder realizar obras o demoliciones es necesario solicitar la previa autorización a la Consejería de Cultura para obras que afecten al bien catalogado, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento.

Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles catalogados, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras, un ejemplar más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

Se ha confeccionado un Catálogo donde figura a través de una ficha cada elemento seleccionado. En ellas se incluyen las características principales y los motivos de su inclusión, los elementos de interés y a conservar, las obras posibles y recomendables en el edificio y su entorno, y una llamada de atención sobre los elementos discordantes existentes y que hay que evitar en el futuro.

No obstante el presente Plan deberá proteger el patrimonio local, histórico de la arquitectura de principios de este siglo y a tal fin se catalogan un grupo de edificios y elementos urbanos, que se protegen por sus condiciones históricas artísticas, típicas o ambientales de especial valor que deben ser conservados por ser representativos de la arquitectura local y testimonio histórico.

El objetivo primordial es que no desaparezcan y que no los afecte el entorno.



No obstante, su catalogación pretende además reafirmar su importancia.

El catálogo municipal se configura a través de una ficha por cada elemento seleccionado. En ellas se incluyen:

- \* Las características principales.
- \* Los motivos de su inclusión.
- \* Los elementos de interés y a conservar.
- \* Las obras posibles y recomendables en el edificio y su entorno.
- \* Los elementos discordantes existentes.

b.1) Grados de protección de los Bienes catalogados

Se consideran dos grados de protección aplicables a los bienes:

1.- NIVEL I: Construcciones con nivel de protección elevado.

La protección afecta al conjunto completo. Sólo se permiten obras de conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.

2.- NIVEL II: Construcciones con nivel de protección normal.

La protección afecta a la fachada y a sus electos característicos. Reconocimiento de elementos singulares tales como:

- \* Solerías
- \* Arcadas
- \* Vegetación
- \* Composiciones volumétricas
- \* Patios
- \* Otras

- Se permiten obras de conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación de los elementos protegidos.

- Se permite la ampliación siempre que se cumplan las condiciones urbanísticas que le sean de aplicación.

- Se permite el cambio de uso original siempre que no contradiga ninguna normativa reflejada en el presente Plan General debido a las condiciones urbanísticas que le sean de aplicación.

b.2) Estados de conservación de los Bienes catalogados

Se consideran cuatro estados de conservación aplicables a los bienes recogidos en el catálogo:

- \* Muy Bueno
- \* Bueno
- \* Deteriorado
- \* Muy deteriorado

c) Condiciones de intervención en la edificación

En los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente documento, se permiten las siguientes intervenciones:

c.1) Obras de conservación

Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.

c.2) Obras de consolidación

Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados.

c.3) Obras de restauración

Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.



c.4) Obras de acondicionamiento

Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales, se incluyen en este tipo de obras los cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc..

c.5) Obras de reestructuración

Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera ejecutados con materiales nobles, etc..; si, a juicio de los técnicos municipales, en el interior de la edificación no existieran elementos de relevante valor, se podrá admitir la demolición total del interior. No se permitirá el aumento del número de plantas existentes.

Excepcionalmente, cuando no sea técnicamente posible mantener completa la fachada o fachadas de un edificio, por su estado físico de ruina, o por razones justificadas que imposibiliten el mantenimiento de la estructura interior, en el Proyecto de Reestructuración del edificio deberá garantizarse la exacta reproducción de, al menos, el tipo arquitectónico preexistente de sus fachadas y dimensiones, reutilizando los elementos característicos en buen estado (rejerías, barandillas, miradores, paños de piedra o ladrillo, etc..). En todo caso la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o de su fachada.

d) Otras Condiciones

Con independencia de la clasificación del suelo en que se encuentren situadas las edificaciones, se admiten Obras de Conservación, Consolidación, Restauración y/o Acondicionamiento, para adaptar la edificación protegida a usos relacionados con la hostelería (restaurantes y hostales), calificándose estas actuaciones como de Interés Público.

**6. Protección de Espacios Naturales**

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la Ley 2/1989 por el que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

**7. Suelos Propuestos como LICs**

Los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) son todos aquellos ecosistemas protegidos con objeto de contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio consideradas prioritarias por la Directiva 92/43/CEE de los estados miembros de la Unión Europea.

En la provincia de Almería existen veintidós LICs, de los cuales los que se transcriben a continuación afectan al término municipal:

De las propuestas como Lugar de Interés Comunitario (L.I.C) realizadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía, para su inclusión en la Red Natura 2.000, según la citada directiva Hábitats 92/ 43/ CEE del Consejo, se localiza en el término municipal de Abrucena:  
-Sierra Nevada. (LIC). Código ES. 614.0004. (Parque Natural y Parque Nacional).

(Abrucena tiene parte de su territorio dentro del Parque Nacional de Sierra Nevada y otra parte en el Parque Natural de Sierra Nevada, ocupando los citados parques un 80,66% de su territorio).

En la actualidad, los LICs no han sido todavía aprobados con la consideración de ZIC y carecen de regulación propia. Una vez se haya producido la aprobación de la regulación concreta está prevalecerá frente a lo establecido en este PGOU.

En tanto no se disponga de una regulación propia de estos espacios aprobada por el organismo competente será requisito elevar consulta al mismo (Consejería de Medio Ambiente) para que se emita informe sobre la compatibilidad de la actuación solicitada.

Con carácter orientativo, en tanto no se disponga de la regulación detallada de cada uno de los ámbitos delimitados como LIC, será de aplicación la normativa de aplicación al Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

Otros documentos recogidos dentro de la Legislación Andaluza son:

- Inventario andaluz de georrecursos
- Plan director de Riberas de Andalucía.

Las determinaciones que se incluyen en la legislación sectorial correspondiente serán de aplicación con carácter obligatorio y preferente a las incluidas en este PGOU.

En relación a las determinaciones que no se contengan o regulen detalladamente en la legislación sectorial correspondiente serán de aplicación, con carácter subsidiario, las normas establecidas en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

A este documento se realiza un resumen de las determinaciones más importantes que influyen en el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo. En todo caso se deberá acudir a lo previsto en la legislación sectorial correspondiente.



**C.2.4.4.2. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (SNU-PT)**

**C.2.4.4.2.1. Definición**

Se incluye en esta categoría los ámbitos delimitados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Su delimitación coincide con la establecida en los planes territoriales que los define, dicha delimitación se ha incorporado en la documentación gráfica de este PGOU.

**C.2.4.4.2.2. Usos permitidos**

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

**C.2.4.4.2.3. Usos autorizables**

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

**C.2.4.4.2.4. Usos prohibidos**

Los no compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

**C.2.4.4.2.5. Determinaciones**

Las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería y, en su caso, del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional serán de aplicación con carácter obligatorio y preferente a las incluidas en este PGOU.

En relación a las determinaciones que no se contengan o regulen detalladamente en el Plan Especial o Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional serán de aplicación, con carácter subsidiario, las normas establecidas en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y en las Normas Particulares en Suelo No Urbanizable .

**1. Determinaciones propias del Plan Especial de Protección del Medio Físico**

En el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería, aprobado por la Resolución de 25 de abril de 1987 del Consejero de Obras Públicas y Transportes, quedan recogidas las siguientes determinaciones a incluir en el planeamiento urbanístico:

**a) Delimitaciones**

Con objeto de facilitar el cumplimiento de la legislación sectorial de montes, aguas, etc., así como lo dispuesto en este Plan Especial, los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana, las Normas Subsidiarias o Complementarias de Planeamiento municipal Planes Especiales o Planes Parciales que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Plan deberán incluir entre su documentación gráfica planos que señalen a una escala adecuada además de las delimitaciones exigidas por estas normas las zonas sujetas a especial protección o sometidas a un régimen específico en virtud de normas de carácter sectorial, lo que ya se realiza en este PGOU.

**b) Normas específicas y criterios de ordenación**

Con el fin de completar las disposiciones de este Plan Especial, adaptándolas a las características detalladas de cada lugar este PGOU incluye las determinaciones a que se hace referencia en las normas del Plan Especial.

**C.2.4.4.2.6. Espacios Protegidos por Plan Especial de Protección del Medio Físico:**

**A) Sierra de los Filabres (CS-6)**

1. **Ámbito de aplicación.** El señalado en los planos de ordenación.

2. **Definición.** Es un complejo serrano de interés ambiental. Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comporta importantes valores paisajísticos y valores faunísticos destacados.

**Usos compatibles:**

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo I del Plan Especial de Protección del Medio Físico y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de utilidad pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
- d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase, que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la norma 26 del PEPMF.
- f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:
  - No situarse a distancias mayores de 1 Km del núcleo de población más próximo.
  - No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
  - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
  - Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo proyecto con el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.
- h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en el medio rural, con los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente y el propio PEPMF.
- i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23 del PEPMF. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

**Usos prohibidos:**

- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.



- b) Los parques de atracciones.
- c) Aeropuertos y helipuertos.
- d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.
- f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicio de que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles.

**B) Vega de Abrucena, Abla y Doña María-Ocaña (AG-5).**

1. **Ámbito de aplicación.** El señalado en los planos de ordenación.
2. **Definición.** Se entiende por paisaje agrario singular aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.
3. **Usos compatibles:**
  - a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamiento, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
  - b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios. Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de utilidad pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
  - c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
  - d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
  - e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones indicadas en la Norma 38.3.h. del PEPMF.
  - f) Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23 del PEPMF. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

**El Parque de Sierra Nevada se regirá por su normativa específica, contenida en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales el Plan Rector de Uso y Gestión.**



**C.2.4.4.3. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-NR)**

**C.2.4.4.3.1. Definición**

Comprende aquellos terrenos que presentan cultivos, cubierta forestal o natural, que resultando de un menor valor intrínseco que los declarados de especial protección por el P.G.O.U., son imprescindibles para el mantenimiento de las actividades agrarias y forestales garantes de la conservación del paisaje rural, por lo que requieren su identificación y delimitación como una categoría específica del suelo no urbanizable.

Su delimitación coincide con la establecida en la documentación gráfica de este P.G.O.U.

**C.2.4.4.3.2. Usos permitidos**

- Actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales

**C.2.4.4.3.3. Usos autorizables**

- Actividades vinculadas a las obras y equipamientos públicos

- Actuaciones de interés público

- Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos

**C.2.4.4.3.4. Usos prohibidos**

Todos los demás.

**C.2.4.4.3.5. Determinaciones**

**1. Actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales**

a) Definición

Comprenden las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

Sus construcciones e instalaciones deberán estar ligadas al servicio de la explotación de la finca en la que se pretendan desarrollar, debiendo además justificarse expresamente que la edificación es adecuada y proporcionada al uso al que se vincula.

b) Categorías

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

b.1) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos, maquinarias o aperos, al servicio de una única explotación.

Las condiciones de la edificación son las siguientes:

- La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones será de 2500 m<sup>2</sup>. En el caso de parcelas existentes, con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, que no provienen de parcelaciones ilegales, la parcela mínima exigible, exclusivamente a los efectos de posibilidad de construir edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos, maquinarias o aperos, no se le exigirá parcela mínima, conforme al anterior planeamiento de aplicación.

- Superficie máxima construida: 1% de la superficie de parcela con una limitación máxima de 100 m<sup>2</sup>.

- Una planta de altura, con cota de arranque de la cubierta no mayor de 4,00 m. Cuando por las características de la explotación agrícola se requiera una mayor altura, esta se podrá ampliar siempre que se justifique en la documentación técnica la necesidad de dicha ampliación (por cuestiones objetivas) y se deberá justificar la integración paisajística de la actuación.

- En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima de la cumbre no podrá superar la altura de 1.5 metros respecto de la cota de arranque de la cubierta.

- Para la implantación de la edificación no se permitirá la alteración de una superficie de suelo superior a 80 m<sup>2</sup>, ni serán precisos desmontes o terraplenes superiores a 1 metro de desnivel. Es necesaria la justificación de la ubicación de la construcción en el interior de la parcela garantizando que su emplazamiento es el que menos impacto paisajístico produce, atendiendo a las perspectivas de los elementos e hitos paisajísticos más singulares del entorno.

- En las naves de uso agrícola están permitidas, únicamente, las siguientes instalaciones: Suministro de energía eléctrica, que deberá realizarse con sistemas autónomos a través de fuentes de energía renovable (eólica, solar o similar).

Abastecimiento de agua, exclusivamente para un lavabo, ducha e inodoro.

La evacuación de las aguas ha de realizarse por medios de depuración autónomos a implantar en la propia finca (depuración con sistemas compactos, etc). Exclusivamente en los casos que exista red municipal en el frente de la parcela donde se pretende realizar la edificación la conexión se podrá realizar a la red existente, previa autorización del Ayuntamiento. En caso de que al Ayuntamiento estime que no es viable dicha conexión la evacuación ha de resolverse conforme a los criterios expuestos al inicio de este párrafo.

- No se admiten los patios interiores en las obras, construcciones y edificaciones precisas para la utilización y explotación agrícola (naves agrícolas, almacenes de aperos, etc.).

- Dadas las características tipológicas de las naves vinculadas a usos agrícolas del municipio no se permiten los cuerpos salientes cerrados ni balcones. Se prohíben expresamente los vuelos cerrados y los miradores acristalados que sobresalgan del plano de la fachada. Los elementos salientes tales como cornisas, remates de azoteas u otros similares podrán tener un vuelo máximo de 0,30 metros. Las rejas de la planta baja no podrán sobresalir más de 0,10 metros del plano de fachada.

- Las condiciones de diseño de la edificación son las siguientes:

- a) La cubierta será inclinada de teja árabe o cubierta plana (definirla según las características del municipio).
- b) Se prohíben expresamente las cubiertas de chapa ondulada de cualquier tipo y las láminas asfálticas sin cubrir.
- c) Se prohíben los recercados y elementos decorativos en fachada.
- d) El macizo predominará sobre los huecos en las fachadas. Se procurará un orden coherente en la disposición y en el tamaño de los mismos.
- e) Los huecos de la fachada han de cumplir los siguientes requisitos: la puerta de acceso peatonal deberá tener un ancho mínimo de 1,00 metros, las puertas de



acceso para maquinaria tendrá un ancho mínimo de 2,5 metros y el alfeizar de las ventanas deberá estar a una altura mínima de 1,20 metros.

- f) Los elementos de protección y de cerramiento de huecos seguirán el diseño tradicional de la zona, prohibiéndose expresamente las balaustradas de piedra artificial, mármol y similares, así como las rejas de aluminio y los elementos decorativos impropios de la zona.
- g) Los revestimientos de las fachadas serán lisos, prohibiéndose expresamente los siguientes: aplacados en cualquier material, los pétreos rugosos tipo "cotegrán" o similares; las fábricas de ladrillo visto de cualquier color y las de bloques.
- h) El color de la edificación proyectada será el blanco o color tierra claro.
- i) Las carpinterías exteriores serán de madera o metálica.

**b.2) Instalaciones de ganadería.**

b.2.1) En el caso de ganadería de carácter extensivo, que no impliquen la estancia permanente del ganado en un recinto cerrado.

- a) La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones será de 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) Superficie construida máxima: 2% de la superficie de parcela.
- c) Una planta de altura, con cota de arranque de la cubierta no mayor de 4,00 m.
- d) En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima de la cumbre no podrá superar la altura de 1.5 metros respecto de la cota de arranque de la cubierta.
- e) Es necesaria la justificación de la ubicación de la construcción en el interior de la parcela garantizando que su emplazamiento es el que menos impacto paisajístico produce, atendiendo a las perspectivas de los elementos e hitos paisajísticos más singulares del entorno.
- f) Las condiciones de diseño de la edificación serán las mismas que las establecidas para las edificaciones y construcciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos, maquinarias o aperos, al servicio de una única explotación.
- g) La distancia al núcleo de población no será inferior a 200 m.

b.2.2) En el caso de ganadería de carácter intensivo, que impliquen la estancia permanente del ganado en un recinto cerrado.

- a) Se establece como parcela mínima para autorizar construcciones los 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) La superficie máxima construida no podrá exceder, en ningún caso, del 25% de la superficie de la parcela.
- c) La distancia al núcleo de población no será inferior a 200 m, excepto porcina a 500 metros.

**b.3) Los invernaderos agrícolas:**

Admiten su implantación en parte del Término Municipal. Se permite en una franja de 200m, con el límite establecido en el Camino Real y en dirección norte hasta los citados metros, estableciendo la prohibición de la explotación de invernaderos en dicha banda en dirección norte y no permitida en ningún caso, desde el camino Real en dirección sur.

**b.3.1. - Objeto**

La presente regulación tiene por objeto fijar los límites y condiciones a imponer en la construcción, instalación, explotación y/o abandono de invernaderos o instalaciones análogas de manera que se puedan cumplir los siguientes fines: fomentar el desarrollo de las actividades agrícolas conforme a sus potencialidades, facilitando las infraestructuras rurales que esta actividad demanda; favorecer la integración paisajística y la ordenación de las zonas productivas agrícolas intensivas mediante la regulación general de las construcciones en invernadero; asegurar la correcta gestión de los residuos generados por las actividades agrarias; facilitar las actuaciones públicas tendentes a la mejora de las infraestructuras de riego; y preservar de las actividades agrícolas las áreas de interés ambiental, patrimonial, cultural y territorial.

**b.3.2. - Concepto de invernadero.**

Se entiende por invernadero toda instalación, provisional o no, destinada a explotación agrícola intensiva, constituida por plásticos, cristales, mallas u otros elementos que recubren o protegen los cultivos para crear o controlar un microclima que influya positivamente en el ciclo vegetativo de la planta, formando parte del mismo cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación y control de los factores de producción.

**b.3.3. - Ámbito de aplicación.**

- 1.- La presente regulación es de aplicación a las instalaciones definidas como invernaderos en el artículo anterior a desarrollar en el término municipal.
- 2.- Estas normas serán de aplicación directa a los nuevos invernaderos y proyectos de renovación de los existentes.
- 3.- Se entenderá por renovación de los invernaderos existentes la demolición y/o sustitución de las partes fijas de la instalación, es decir, muros y muertos.

**b.3.4. - Zona libre de parcela.**

1.- Toda explotación de invernadero deberá dejar una superficie mínima libre sin invernadero en la parcela que será destinada a zona de servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos, quedando prohibido utilizar para ello caminos y zonas comunes. Esta superficie será como mínimo la siguiente:

SUPERFICIE DEL INVERNADERO (m <sup>2</sup> )	ZONA LIBRE DE PARCELA (m <sup>2</sup> )
De 0 a 2.000 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
De 2.000 a 5.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Mayores de 5.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> más 0,5% adicional a cada hectárea o fracción de ésta que supere esta última cifra.

2.- La zona libre de la parcela debe ser accesible para el fin al que se destina y estar ubicada en aquella parte de la parcela donde se instale el invernadero en el caso de que la finca se encuentre dividida por accidente geográfico, camino, vía pública, etc.

**b.3.5. - Retranqueo.**

1.- Las explotaciones de invernadero deberán retranquearse respecto de los linderos y vías de



comunicación, al objeto de que sean accesibles para limpieza y desinfección y permitan la circulación libre de las ventilaciones de los invernaderos.

2.- Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de 1 metro, medidos desde el borde de la edificación o bien, desde la colocación de los cerramientos del invernadero. No se permitirán invernaderos adosados.

3.- Respecto de viario o caminos de titularidad municipal, o de cualquier otra servidumbre existente, los invernaderos deberán retranquearse 6 metros del eje del viario o del camino. Para el resto de las vías de comunicación se estará en lo dispuesto en la normativa vigente.

4.- En ningún caso, el retranqueo se computará dentro de la superficie de la zona libre de parcela obligatoria.

#### b.3.6. - Drenaje de pluviales.

1.- Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia. Dichas aguas podrán ser almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.

2.- La cubierta del invernadero deberá estar dotada de un dispositivo de canalización de pluviales que conduzca las aguas de lluvia mediante cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, hasta la red de drenaje general, sea natural o artificial.

3.- En todo caso, queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre colindantes o caminos de uso público.

4.- Los invernaderos que se implanten sobre acuíferos deberán posibilitar la filtración del agua de lluvia en el subsuelo, como medida de recarga. A este efecto, se canalizarán las aguas de lluvia al subsuelo, disponiendo de capa granular filtrante en los espacios laterales, dirigiendo las pendientes de cubierta del invernadero hacia ellos. No se admitirán superficies hormigonadas en estos espacios.

#### b.3.7. - Restauración paisajística.

1.- El impacto visual de las explotaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en el apantallamiento vegetal o mixto de las instalaciones y la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante.

2.- Se entiende por pantalla vegetal o mixta la cubierta de vegetación de diferente porte, cuya función es eliminar el impacto visual de la explotación de invernadero, consistente en una barrera localizada en la periferia de la explotación expuesta a la cuenca visual, cuya altura máxima no será superior a la altura de la banda del invernadero, con un máximo de 3 metros.

3.- Se entiende por cuenca visual predominante el área geográfica ocupada por núcleos de población y vías de comunicación principales que linden con suelo urbano.

4.- Los taludes generados por las obras de construcción, explotación o abandono ligadas al invernadero deberán ser revegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión, dispersión de polvo y eliminen el impacto visual.

#### b.3.8. - Seguridad y mantenimiento de la instalación.

El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de la instalación y su mantenimiento aun cuando

permanezca sin explotar, en concreto deberá cuidarse la no presencia de residuos, plásticos, envases, hierbas y restos de cosechas, así como el buen estado de cauces, desagües y taludes.

#### b.3.9. - Movimiento y transformación de tierras.

A las actuaciones que supongan movimiento de tierras, previo a la instalación del invernadero, serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al 20%. Las transformaciones de laderas que generen taludes de más de 3 metros de alto, requerirán la aportación de un proyecto técnico, suscrito por técnico competente.

Como norma general se fija 10 metros la altura máxima de los taludes para formación de bancales para la implantación de invernaderos.

Cuando se realicen movimientos de tierra con formación de nuevos taludes se aportará representación de perfiles con las nuevas rasantes definitivas y justificación del cumplimiento de las limitaciones específicas para el tamaño de taludes, así como las medidas que demuestren la estabilidad de los mismos.

A fin de minimizar los impactos de esta fase de construcción, las zonas sujetas a transformación deberán implantar medidas que impidan la dispersión de polvo, caída de piedras, derrame de líquidos contaminantes y cualquier otro impacto sobre el medio natural.

#### b.3.10. - Gestión de residuos agrícolas.

1.- Las explotaciones de invernaderos contarán, dentro de la parcela, con los contenedores necesarios para el acopio de los residuos orgánicos (restos de cosechas, etc.) generados en su actividad en función de su naturaleza y estacionalidad, depositando adecuadamente en la zona libre de parcela, de forma diferenciada y sin mezclar, plásticos de cubierta, fitosanitarios e inertes, para su puesta a disposición del gestor correspondiente. Los fitosanitarios serán depositados en elementos estancos que impidan posibles filtraciones.

2.- La superficie reservada para la localización de los contenedores se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria para la correcta evacuación de los lixiviados hasta la zona destinada a su gestión (depósito, arqueta, etc.).

3.- El propietario, deberá cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente relativos a la gestión de sus residuos, debiendo poner a disposición de los agentes municipales la documentación acreditativa de ello cuando esta les sea exigida o en un plazo de 10 días cuando no disponga de ella en el momento de serle requerida.

4.- En todo caso, queda terminantemente prohibida la quema o incineración de plásticos y envases de fitosanitarios. La quema o incineración de residuos agrícolas queda igualmente prohibida salvo en aquellos casos en que la Consejería de Medio Ambiente así lo autorice.

#### b.3.11. - Franja de protección

Se establece una franja de protección de los suelos clasificados como urbanos de 100 metros de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano. Esta franja será de aplicación al suelo no ocupado por invernaderos en el momento de aprobación de esta ordenanza.

#### b.3.12. - Solicitudes de licencia: Documentación a presentar.

1.- Para la instalación de invernaderos o instalaciones análogas será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

2.- La solicitud de licencia se ha de presentar en el registro general del Ayuntamiento, según modelo normalizado, acompañada de la siguiente documentación:



Proyecto técnico de ejecución suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional correspondiente que contendrá como mínimo de:

Planos:

Plano de situación a escala 1/25.000 en el que se señale con exactitud el emplazamiento de la finca respecto de la que se solicita licencia para la instalación.

Plano de la finca a escala adecuada en el que se detallen claramente las instalaciones a realizar: linderos, superficie a invernadero, balsa, almacén, desagüe de pluviales, ubicación de residuos y zona de servicios de manipulación, trasiego estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos. Vendrán acotadas las distancias de cada una de las instalaciones respecto a los ejes de los caminos y a los linderos. Asimismo se localizarán los caminos, explotaciones cercanas, barrancos, edificaciones, etc.

Descripción técnica de todas las obras a realizar.

Plano parcelario de la explotación.

Justificación documental de las medidas a adoptar para la correcta evacuación de las aguas pluviales mediante los cálculos correspondientes.

Documento sobre repercusiones ambientales y medidas correctoras a las que hubiere lugar.

Presupuesto del movimiento de tierras a realizar, balsa, almacén, estructura, etc.

Autorización de los diferentes organismos administrativos competentes en función del tipo y ubicación de las explotaciones (Consejería de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica, etc.).

Modelo que justifique haber solicitado ante el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria el cambio de cultivo con destino a invernaderos. Este justificante deberá aportarse en el plazo máximo de dos meses desde el momento de su ejecución.

Documento que justifique el abono de la tasa correspondiente.

c) Otras condiciones

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

Es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente aquellas actuaciones que pueden afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de Uso y Aprovechamiento, con arreglo a la Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

#### b.4.) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos

a) Definición

Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos desarrollados en la finca en la que se ubica la edificación.

Para su implantación y autorización urbanística deberá quedar acreditada la necesidad de la vivienda para el mantenimiento y mejora de la actividad de la explotación a que se vincula. Para la justificación de la citada vinculación se requiere el desarrollo de una actividad de entidad y características muy singulares que justifiquen la necesidad de la Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, debiendo ser esta imprescindible para hacer viable la actividad en atención, entre otros aspectos, a la superficie y extensión de la explotación y a la distancia de la explotación a un núcleo de población.

El solicitante debe justificar la propiedad de los terrenos y su dedicación a estas actividades.

Además de la preceptiva licencia municipal, el establecimiento de la Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos aquí definida estará sujeto, de acuerdo con el contenido del artículo 52.1.B LOUA'02, a la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 LOUA'02.

b) Parcela mínima y condiciones de la edificación

La vivienda rural será autorizable cuando la actividad a la que se vincula esté establecida en una parcela con superficie mínima de:

-Actividades agrícolas y forestales: 10 Ha.

-Actividades ganaderas: 5 Ha.

El cumplimiento de estas limitaciones no elude la obligación de acreditar la necesaria vinculación de la vivienda a la actividad a la que se pretende vincular.

- Altura máxima: 2 plantas

- Ocupación máxima: 0.3%

- Edificabilidad máxima: 150m<sup>2</sup>.

- No están autorizados los sótanos.

- Separación mínima a linderos: 10 metros.

#### b.5.) Actividades vinculadas a las obras y equipamientos públicos

a) Definición

Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones necesarias para la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Deben tramitarse como actuaciones de interés público, según el artículo 43 de la LOUA.

b) Categorías

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

b.1) Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución de obras y equipamientos públicos: las de carácter temporal cuyo período de existencia no rebase al de la construcción a la que se vincula.

b.2) Construcciones o instalaciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres.

c) Parcela mínima

No se fija parcela mínima.

d) Condiciones de la edificación



- No se limita la ocupación máxima de parcela.
- En el caso del los usos incluido en la categoría b.1 de este artículo la separación a linderos de fincas y edificaciones existentes será de 5 metros.
- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

**b.6.) Actuaciones de interés público**

**b.6.1. Definición**

Edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, mineros, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

**b.6.2. Categorías**

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

**b.6.2.1** Implantación de infraestructuras territoriales, así como las construcciones o instalaciones vinculadas al servicio de las mismas, como aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio y similares.

No se considerarán vinculadas a las infraestructuras territoriales las construcciones o instalaciones que por su ubicación pueda entenderse que están al servicio de un núcleo de población.

**b.6.2.2** Servicios, dotaciones y equipamientos públicos:

- 1 - Ordinarias: Instalaciones recreativas, deportivas, educativas, asistenciales, religiosas y análogas.
- 2 - Especiales: Cárceles, mataderos, cementerios, plantas de tratamiento y/o transferencia de residuos sólidos urbanos y/o inertes, otras análogas

**b.6.2.3)** Actividades extractivas.

**b.6.2.4)** Actividades industriales y de almacenaje vinculadas al medio rural:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas abonos, piensos o aperos cuya superficie de ocupación supere el 2% de la de la explotación.
- Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías, lagares, almazaras,...).

**b.6.2.5)** Actividades industriales especiales:

- Grandes industrias. Aquellas con una extensión superior a 10.000 m<sup>2</sup> de superficie construida o 15.000m<sup>2</sup> de superficie transformada.
- Instalaciones de producción energética mediante fuentes de energía renovable.
- Industrias molestas y/o peligrosas. Las que por su peligrosidad intrínseca son incompatibles con el suelo urbano.

Las actividades incluidas en este apartado deberán ejecutar a una distancia mínima de los suelos urbanos, urbanizables sectorizados y núcleos de población de 500 metros (en el caso de actividades

sometidas a Calificación Ambiental) y de 2 Km (las actividades sometidas a Autorización Ambiental Unificada o Autorización Ambiental Integrada)

**b.6.2.6)** Instalaciones de actividad turística:

- Alojamientos turísticos rurales.

Se consideran dentro de esta categoría los que cumplan con las características y requisitos exigidos en el Título II "Turismo en el Medio Rural", Capítulo I "Alojamiento Turístico en el Medio Rural" del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, o la normativa que lo regule.

- Campamentos de turismo.

Los que cumplan el Decreto 154/1987, de 3 de junio, sobre ordenación y clasificación de los campamentos de turismo en Andalucía, o la normativa que lo regule.

- Campamentos juveniles y áreas de acampada.

Los que den cumplimiento al Decreto 45/2000, de 31 de enero, sobre organización de acampadas y campamentos juveniles en Andalucía y la orden de 11 de enero que lo desarrolla, o la normativa que lo regule.

- Establecimientos turísticos de restauración en el medio rural. Los que además de cumplir con las características y requisitos exigidos en el Título II "Turismo en el Medio Rural", Capítulo I "Alojamiento Turístico en el Medio Rural" del Decreto 20/2002, de 29 de enero, o la normativa que regule este aspecto, formen parte de un establecimiento de alojamiento turístico rural y estén ligados a su servicio.

**b.6.3.** Parcela mínima y condiciones de la edificación

La altura máxima será de dos plantas o 7 metros. Cuando por las características de la actividad se requiera una mayor altura, está se podrá ampliar siempre que se justifique en la documentación técnica la necesidad de dicha ampliación (por cuestiones objetivas). En el caso de que se pretenda superar la altura máxima prevista se deberá justificar la integración paisajística de la actuación.

La parcela mínima y la ocupación de parcela por la edificación serán respectivamente las siguientes según la categoría del uso a implantar:

- Categorías 1 y 3. No se fijan mínimos para la parcela y su ocupación.
- Categorías 2.1 y 5. Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima 30%.
- Categoría 2.2. Parcela mínima 25.000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima 20%.
- Categoría 4. Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima 25%.
- Categoría 6. Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima 5%.

A los alojamientos turísticos denominados "Casas rurales" en la normativa específica que lo regula que se implanten en edificios preexistentes de tipología y características tradicionales les serán de aplicación estas condiciones de parcela mínima, para su implantación en edificios de nueva planta se les exigirá una parcela mínima de 10 Ha.

**b.6.4.** Otras condiciones



A las estaciones base de telefonía móvil no les será de aplicación el límite de parcela mínima pero si el de una ocupación máxima del 1% y un retranqueo a linderos mínimo de 5 metros a linderos de todas las instalaciones (incluida la antena).

**C.2.4.4.4. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)**

C.2.4.4.4.1. Definición

Incluye aquellos suelos que cuentan con las características del art.46.2.g: Construir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda a preservar.

En base a los regulado art.21, el Plan General de Ordenación Urbanística identifica y delimita los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en función de los siguientes criterios:

- a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.
- b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.
- c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.
- d) Se entenderá que existe una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.
- e) Su delimitación coincide con la establecida en la documentación gráfica de este PGOU.

C.2.4.4.4.2. Determinaciones.

Las determinaciones de conservación, protección y mejora de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado se referirán como mínimo a los siguientes aspectos:

- a) Los usos compatibles e incompatibles en dichos ámbitos.
- b) Normas higiénico-sanitarias y estéticas de las edificaciones.
- c) Normas de protección de las características rurales de estos asentamientos con especificación de las tipologías admisibles.
- d) El régimen aplicable a las edificaciones existentes que sean propias del Hábitat y a las que no lo sean.
- e) Las áreas incluidas en las delimitaciones de los núcleos diseminados serán objeto de “Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado” (P.E.H.R.D.).



CONCEPTO		ESTADO ACTUAL				PROPUESTA DE AMPLIACIÓN O DISMINUCIÓN DEL ESTADO ACTUAL			PROPUESTA TOTAL DEL P.G.O.U.				
		SUELO URBANO CONSOLIDADO				NUEVOS SUELOS							
Nº DE VIVIENDAS Y HABITANTES/VIV.	VIVIENDAS HABITABLES		601 (en el año 2001 según SIMA).				418 viviendas			1.019 viviendas			
	NUMERO DE HABITANTES (2.4Hab/viv)		1.260 hab (censados en Enero 2014)				418 viv x 2.4hab/viv = 1.004 habitantes			TOTAL = 2.264 hab.			
SISTEMAS GENERALES	INFRAESTRUCTURAS	ABASTECIMIENTO	Nº DEPÓSITOS: (0.25m3/hab-dia)	1 x 500m3 1 x 240m3 1 x 300m3	E.D.A.R. DE ABRUCENA	-	-	-	CAPACIDAD NECESARIA: (2.870 habx0.25m3/hab-dia= 717.50m3)	TOTAL = 1.040 m3			
		SANEAMIENTO	Nº DEPURADORAS										DEPURADORA (2.870hab.)
		ELECTRICIDAD	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	13									13 CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (2.870hab.)
	CAPACIDAD DE LA LÍNEA		-										
	ESPACIOS LIBRES		6.360 m2				9.119 m2			15.479 m2	45.712 m2		
	EQUIPAMIENTOS		30.233 m2				-			30.233 m2			
SISTEMAS LOCALES	EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES <small>(30-55m2s/100m2t y nunca menos del 10% de la superficie del sector para espacios libres)</small>	DOCENTE	-	30.156m2	40.352m2	8.996 m2	24.987m2	-	-	TOTAL EQ= 39.152m2	EQ + E.L.= 70.730m2		
		DEPORTIVO	17.630m2										
		SOCIAL/COMERCIAL (SIPS)	7.434m2										
		ESPACIOS LIBRES	15.288m2									15.288m2	15.991 m2
CLASIFICACIÓN DE SUELO Y CATEGORÍAS	URBANO	CONSOLIDADO	34,45Has (344.529m2)	51,75Has (517.545m2)	8.290Has (82.900.000m2)	38,79Has (387.942m2)	52,78Has (527.824m2)	AMPLIACIÓN: 10,28Has (10.279m2)	-	52,78Has (527.824m2)	8.290Has (82.900.000m2)		
		NO CONSOLIDADO	17,30Has (173.016m2)									13,98Has (139.882m2)	AMPLIACIÓN: 2,00Has (20.027m2)
	URBANIZABLE	ORDENADO	-			-	2,00Has (20.027m2)	2,00Has (20.027m2)	AMPLIACIÓN: 2,00Has (20.027m2)	2,00Has (20.027m2)			
		SECTORIZADO	-			-	-	-	-	-			
		NO SECTORIZADO	-			-	-	-	-	-			
	NO URBANIZABLE	I. LEGISLACIÓN ESPECIFICA	7.616Has (76.162.710m2)			7.598Has (75.985.504m2)	8.235Has (82.352.149 m2)	-	-	DISMINUCIÓN:18,00Has (177.206m2)		8.235Has (82.352.149m2)	
		II. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	85,54Has (855.388m2)			85,540Has (855.388m2)				NO SE PRODUCE AMPLIACIÓN NI DISMINUCIÓN.			
		III. RURAL O NATURAL	536Has (5.364.357m2)			536Has (5.364.357m2)				NO SE PRODUCE AMPLIACIÓN NI DISMINUCIÓN.			
		IV. DISEMINADO	14,69Has (146.900m2)			14,69Has (146.900m2)				NO SE PRODUCE AMPLIACIÓN NI DISMINUCIÓN.			



### C.3. FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

#### C.3.1. FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES.

En este apartado se incluyen las fichas reguladoras de los sectores que el Plan General propone.

Se ha elaborado una ficha para cada sector o ámbito de gestión, tal y como dispone el Pliego de Condiciones Técnicas de la Junta de Andalucía, en la que, al menos y según el caso concreto, se incorpora la información que se señala a continuación:

- Denominación.
- Localización/emplazamiento.
- Clasificación y Categoría.
- Uso: Característico, Global y Pormenorizado.
- Condiciones de Edificación Edificabilidad, Densidad, Tipología y Ordenanzas de Edificación, Aprovechamientos...
- Preserva de terrenos para viviendas sometidas a algún tipo de régimen de protección.
- Reserva de dotaciones: Sistemas Generales, Sistemas Locales.
- Otras determinaciones perceptivas o potestativas para su desarrollo y ordenación

En resumen. Los sectores que el Plan General Propone son los siguientes:

1.- Para suelo Urbano No Consolidado:

- SUNC-A1/02
- SUNC-A2/02
- SUNC-A3/02
- SUNC-A4/02
- SUNC-A5/02
- SUNC-A6/03
- SUNC-E1/04
- SUNC-E2/04
- SUNC-I-M1 (Industrial) No tiene ficha porque está ordenado.

A: ABRUCENA

E: ESCUCHAGRANOS

M: MARCHAL, EL

2.- Para suelo Urbanizable

- SUS-I-M1/01(Industrial)

M: MARCHAL, EL

En cuanto al orden de desarrollo de los sectores, se hará de manera que garantice la conexión rodada y peatonal de los viarios estructurantes establecidos por el Plan General.



<b>SECTOR SUNC -A1/02</b>	<b>SUPERFICIE EN M2: 24.934</b>
---------------------------	---------------------------------

<b>RÉGIMEN DEL SUELO Y USO:</b>			
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO:	Urbano No Consolidado.	LOCALIZACIÓN	Al Norte del núcleo urbano de Abrucena
USOS	CARACTERÍSTICO: Residencial	TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Adosada, Pareada y Aislada Residencial Agrupadas.
	COMPATIBLES: (Como máximo el 20% del Aprovechamiento Objetivo del sector) Terciario, Hotelero Dotacional o de Equipamientos y Aparcamientos.		

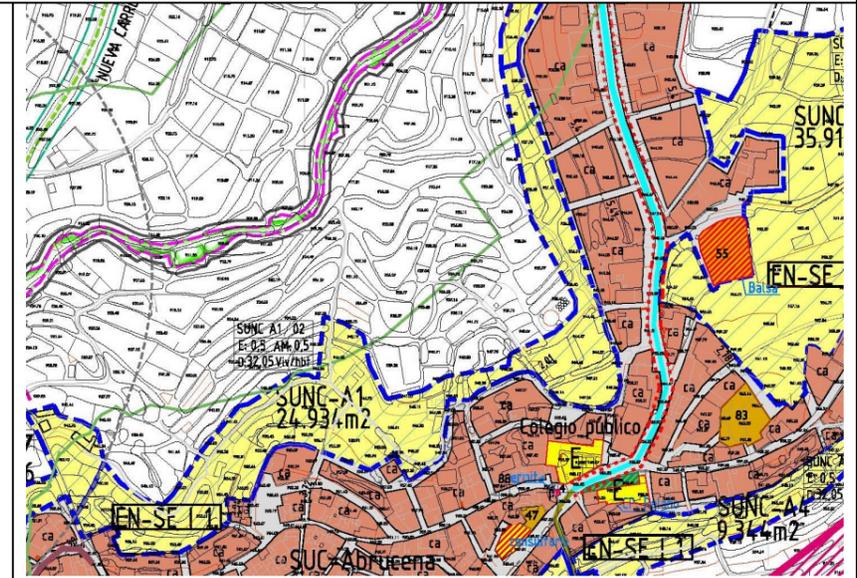
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>					
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0.50 m2t/m2s	DENSIDAD	32,05 Viv/ha	Nº estimado viviendas	80
ORDENANZA DE APLICACIÓN	EN-SE-Intensidad 1			Nº Max. De plantas	3 plantas (B+2)
				Altura Max. Total:	10m

<b>COEFICIENTES Y APROVECHAMIENTOS</b>				
CONCEPTO	CUANTÍA	Unidades	OBSERVACIONES	
ÁREA DE REPARTO	2		LA DEFINICIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS SE ESTABLECEN EN EL APARTADO C.2.2.6 DE LAS NORMAS.	
A. MEDIO DEL AREA DE REPARTO	0,50	m2t UTC/m2		
A. OBJETIVO DEL SECTOR	12.467	m2t UTC		
A. SUBJETIVO	11.220	m2t UTC		
CESIÓN A. MEDIO	1.247	m2t UTC	CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	

<b>RESERVA DE DOTACIONES: (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)</b>					
CONCEPTO			PARCIAL (m2)	TOTAL (m2)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES: (conforme art.17 de LOUA )	Sistema de Espacios Libres de Domino y Uso Público (S.E.L.D.U.P.)		2.493	3.989	Si varía la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos		1.496		
	Aparcamientos Públicos	0.5 plazas por cada 100m2 t	62	62	

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES**

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
2. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.
3. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada para la ejecución integrada del sector y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección pública (LOUA 10.1A) b).

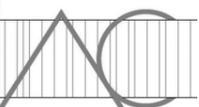


**DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:**

DOCUMENTO	PLAZO	
1. Plan Parcial de Ordenación	36 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	36 meses	
3. Presentación del Proyecto de Parcelación.	12 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización	6 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial.
5. Ejecución de las Obras de Urbanización.	18 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización.

**OBSERVACIONES**

1. El criterio y justificación del criterio de V.P.O. se establece en el apartado C.2.3.10 de las Normas Urbanísticas del Presente P.G.O.U.



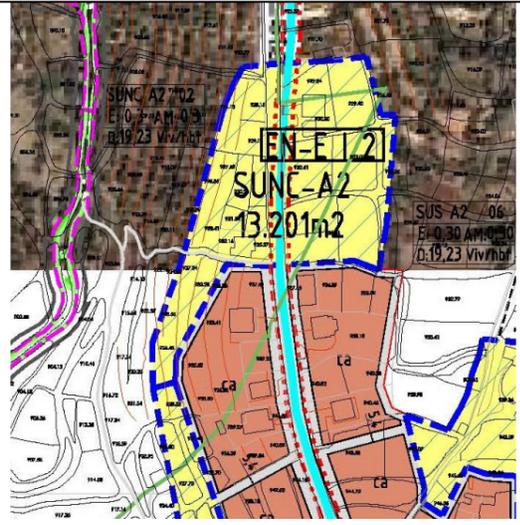
<b>SECTOR SUNC –A2/02</b>	<b>SUPERFICIE EN M2: 13.201</b>
---------------------------	---------------------------------

<b>RÉGIMEN DEL SUELO Y USO:</b>			
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO:	Urbano No Consolidado.	LOCALIZACIÓN	Al Norte del núcleo urbano de Abrucena
USOS	CARACTERÍSTICO: Residencial	TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Adosada, Pareada y Aislada
	COMPATIBLES: (Como máximo el 20% del Aprovechamiento Objetivo del sector) Terciario, Hotelero Dotacional o de Equipamientos y Aparcamientos.		

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>					
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0.50 m2t/m2s	DENSIDAD	32,05 Viv/ha	Nº estimado viviendas	42
ORDENANZA DE APLICACIÓN	EN-E-Intensidad 2			Nº Max. De plantas	2 plantas (B+1+ATICO)
				Altura Max. Total:	10,50m

<b>COEFICIENTES Y APROVECHAMIENTOS</b>			
CONCEPTO	CUANTÍA	Unidades	OBSERVACIONES
ÁREA DE REPARTO	2		LA DEFINICIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS SE ESTABLECEN EN EL APARTADO C.2.2.7 DE LAS NORMAS.
A. MEDIO DEL AREA DE REPARTO	0.50	m2t UTC/m2	
A. OBJETIVO DEL SECTOR	6.552	m2t UTC	
A. SUBJETIVO	5.897	m2t UTC	
CESIÓN A. MEDIO	655	m2t UTC	CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO

<b>RESERVA DE DOTACIONES: (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)</b>				
CONCEPTO		PARCIAL (m2)	TOTAL (m2)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES: (conforme art.17 de LOUA )	Sistema de Espacios Libres de Domino y Uso Público (S.E.L.D.U.P.)	1.320	2.106	Si varía la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos	786		
	Aparcamientos Públicos	0.5 plazas por cada 100m2 t	33	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES</b>	
<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</p> <p>3. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada para la ejecución integrada del sector y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección pública (LOUA 10.1A) b).</p>	

<b>DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:</b>		
DOCUMENTO	PLAZO	
1. Plan Parcial de Ordenación	36 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	36 meses	
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación.	12 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización	6 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial.
5. Ejecución de las Obras de Urbanización.	18 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización.

<b>OBSERVACIONES</b>
<p>1. El criterio y justificación del criterio de V.P.O. se establece en el apartado C.2.3.10 de las Normas Urbanísticas del Presente P.G.O.U.</p> <p>2. El sector se ve atravesado por la antigua AL-5403, que al haber pasado a ser titularidad del Ayuntamiento, no existe zona de no edificación, más que la propia que establezca el Ayto. y las propias ordenanzas de edificación para el sector.</p>



<b>SECTOR SUNC –A3/02</b>	<b>SUPERFICIE EN M2: 35.918</b>
---------------------------	---------------------------------

<b>RÉGIMEN DEL SUELO Y USO:</b>			
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO:	Urbano No Consolidado.	LOCALIZACIÓN	Al Norte-Noreste del núcleo urbano de Abrucena
USOS	CARACTERÍSTICO: Residencial	TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Adosada, Pareada y Aislada
	COMPATIBLES: (Como máximo el 20% del Aprovechamiento Objetivo del sector) Terciario, Hotelero Dotacional o de Equipamientos y Aparcamientos.		Residencial Agrupadas.

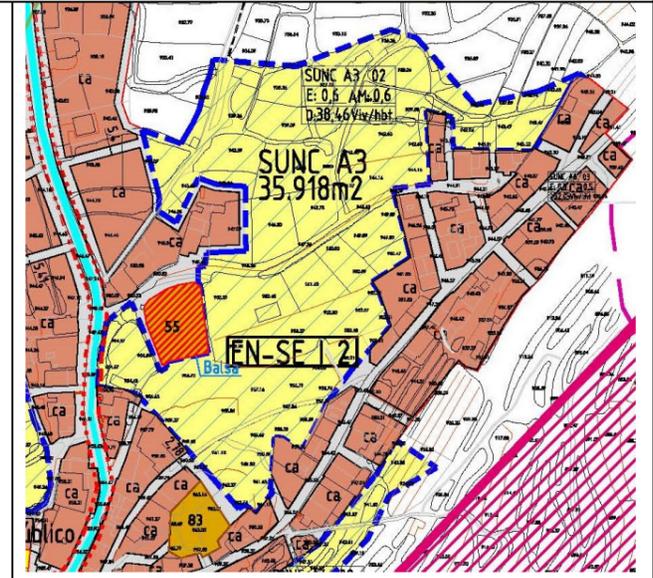
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>					
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0.50 m2t/m2s	DENSIDAD	35,05 Viv/ha	Nº estimado viviendas	115
ORDENANZA DE APLICACIÓN	EN-SE-Intensidad 2			Nº Max. De plantas	3 plantas (B+2)
				Altura Max. Total:	10m

<b>COEFICIENTES Y APROVECHAMIENTOS</b>			
CONCEPTO	CUANTÍA	Unidades	OBSERVACIONES
ÁREA DE REPARTO	2		LA DEFINICIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS SE ESTABLECEN EN EL APARTADO C.2.2.7 DE LAS NORMAS.
A. MEDIO DEL AREA DE REPARTO	0,50	m2t UTC/m2	
A. OBJETIVO DEL SECTOR	17.940	m2t UTC	
A. SUBJETIVO	16.146	m2t UTC	
CESIÓN A. MEDIO	1.794	m2t UTC	CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO

<b>RESERVA DE DOTACIONES: (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)</b>				
CONCEPTO		PARCIAL (m2)	TOTAL (m2)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES: (conforme art.17 de LOUA )	Sistema de Espacios Libres de Domino y Uso Público (S.E.L.D.U.P.)	3.592	5.745	Si varía la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos	2.153		
	Aparcamientos Públicos	0.5 plazas por cada 100m2 t	90	

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES**

- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
- Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.
- El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada para la ejecución integrada del sector y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección pública (LOUA 10.1A) b).



**DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:**

DOCUMENTO	PLAZO	
1. Plan Parcial de Ordenación.	36 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	36 meses	
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación.	12 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización	6 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial.
5. Ejecución de las Obras de Urbanización.	18 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización.

**OBSERVACIONES**

- El criterio y justificación del criterio de V.P.O. se establece en el apartado C.2.3.10 de las Normas Urbanísticas del Presente P.G.O.U.



<b>SECTOR SUNC –A4/02</b>	<b>SUPERFICIE EN M2: 9.344</b>
---------------------------	--------------------------------

<b>RÉGIMEN DEL SUELO Y USO:</b>			
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO:	Urbano No Consolidado.	LOCALIZACIÓN	Al Sur-Sureste del núcleo urbano de Abrucena
USOS	CARACTERÍSTICO: Residencial	TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Adosada, Pareada y Aislada Residencial Agrupadas.
	COMPATIBLES: (Como máximo el 20% del Aprovechamiento Objetivo del sector) Terciario, Hotelero Dotacional o de Equipamientos y Aparcamientos.		

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>					
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0.50 m2t/m2s	DENSIDAD	32,05 Viv/ha	Nº estimado viviendas	30
ORDENANZA DE APLICACIÓN	EN-SE-Intensidad 1			Nº Max. De plantas	3 plantas (B+2)
				Altura Max. Total:	10m

<b>COEFICIENTES Y APROVECHAMIENTOS</b>			
CONCEPTO	CUANTÍA	Unidades	OBSERVACIONES
ÁREA DE REPARTO	2		LA DEFINICIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS SE ESTABLECEN EN EL APARTADO C.2.2.6 DE LAS NORMAS.
A. MEDIO DEL AREA DE REPARTO	0,50	m2t UTC/m2	
A. OBJETIVO DEL SECTOR	4.672	m2t UTC	
A. SUBJETIVO	4.205	m2t UTC	
CESIÓN A. MEDIO	467	m2t UTC	CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO

<b>RESERVA DE DOTACIONES: (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)</b>				
CONCEPTO		PARCIAL (m2)	TOTAL (m2)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES: (conforme art.17 de LOUA )	Sistema de Espacios Libres de Domino y Uso Público (S.E.L.D.U.P.)	934	1.495	Si varía la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos	561		
	Aparcamientos Públicos	0.5 plazas por cada 100m2 t	23	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES</b>	
<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</p> <p>3. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada para la ejecución integrada del sector y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección pública (LOUA 10.1A) b).</p>	

<b>DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:</b>		
DOCUMENTO	PLAZO	
1. Estudio de Detalle	36 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	36 meses	
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación.	12 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización	6 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial.
5. Ejecución de las Obras de Urbanización.	18 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización.

<b>OBSERVACIONES</b>
1. El criterio y justificación del criterio de V.P.O. se establece en el apartado C.2.3.10 de las Normas Urbanísticas del Presente P.G.O.U.



<b>SECTOR SUNC –A5/02</b>	<b>SUPERFICIE EN M2: 4.749</b>
---------------------------	--------------------------------

<b>RÉGIMEN DEL SUELO Y USO:</b>			
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO:	Urbano No Consolidado.	LOCALIZACIÓN	Al Sur del núcleo urbano de Abrucena
USOS	CARACTERÍSTICO: Residencial	TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Adosada, Pareada y Aislada Residencial Agrupadas.
	COMPATIBLES: (Como máximo el 20% del Aprovechamiento Objetivo del sector) Terciario, Hotelero Dotacional o de Equipamientos y Aparcamientos.		

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>					
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0.50 m2t/m2s	DENSIDAD	32,05 Viv/ha	Nº estimado viviendas	15
ORDENANZA DE APLICACIÓN	EN-SE-Intensidad 1			Nº Max. De plantas	3 plantas (B+2)
				Altura Max. Total:	10m

<b>COEFICIENTES Y APROVECHAMIENTOS</b>			
CONCEPTO	CUANTÍA	Unidades	OBSERVACIONES
ÁREA DE REPARTO	2		LA DEFINICIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS SE ESTABLECEN EN EL APARTADO C.2.2.6 DE LAS NORMAS.
A. MEDIO DEL AREA DE REPARTO	0,50	m2t UTC/m2	
A. OBJETIVO DEL SECTOR	2.375	m2t UTC	
A. SUBJETIVO	2.137	m2t UTC	
CESIÓN A. MEDIO	237	m2t UTC	CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO

<b>RESERVA DE DOTACIONES: (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)</b>				
CONCEPTO		PARCIAL (m2)	TOTAL (m2)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES: (conforme art.17 de LOUA )	Sistema de Espacios Libres de Domino y Uso Público (S.E.L.D.U.P.)	475	760	Si varía la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos	285		
	Aparcamientos Públicos	0.5 plazas por cada 100m2 t	12	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</li> <li>Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</li> <li>El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada para la ejecución integrada del sector y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección pública (LOUA 10.1A) b).</li> </ol>	

<b>DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:</b>		
DOCUMENTO	PLAZO	
1. Plan Parcial de Ordenación.	36 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	36 meses	
3. Presentación del Proyecto de Parcelación.	12 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización	6 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial.
5. Ejecución de las Obras de Urbanización.	18 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización.

<b>OBSERVACIONES</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>El criterio y justificación del criterio de V.P.O. se establece en el apartado C.2.3.10 de las Normas Urbanísticas del Presente P.G.O.U.</li> <li>El sector se ve limitado en su margen derecho, por la Vereda del camino de Ohanes.</li> </ol>



<b>SECTOR SUNC –A6/03</b>	<b>SUPERFICIE EN M2: 5.949</b>
---------------------------	--------------------------------

<b>RÉGIMEN DEL SUELO Y USO:</b>			
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO:	Urbano No Consolidado.	LOCALIZACIÓN	Al Norte-Noroeste del núcleo urbano de Abrucena
USOS	CARACTERÍSTICO: Residencial	TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Adosada, Pareada y Aislada Residencial Agrupadas.
	COMPATIBLES:(Como máximo el 20% del Aprovechamiento Objetivo del sector) Terciario, Hotelero Dotacional o de Equipamientos y Aparcamientos.		

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>					
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0.50 m2t/m2s	DENSIDAD	32,05 Viv/ha	Nº estimado viviendas	19
ORDENANZA DE APLICACIÓN	EN-SE-Intensidad 1			Nº Max. De plantas	3 plantas (B+2)
				Altura Max. Total:	10m

<b>COEFICIENTES Y APROVECHAMIENTOS</b>			
CONCEPTO	CUANTÍA	Unidades	OBSERVACIONES
ÁREA DE REPARTO	3		LA DEFINICIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS SE ESTABLECEN EN EL APARTADO C.2.2.6 DE LAS NORMAS.
A. MEDIO DEL AREA DE REPARTO	0,50	m2t UTC/m2	
A. OBJETIVO DEL SECTOR	2.975	m2t UTC	
A. SUBJETIVO	2.677	m2t UTC	
CESIÓN A. MEDIO	297	m2t UTC	CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO

<b>RESERVA DE DOTACIONES: (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)</b>				
CONCEPTO		PARCIAL (m2)	TOTAL (m2)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES: (conforme art.17 de LOUA )	Sistema de Espacios Libres de Domino y Uso Público (S.E.L.D.U.P.)	595	952	Si varía la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos	357		
	Aparcamientos Públicos	0.5 plazas por cada 100m2 t	15	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</li> <li>Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</li> <li>El Estudio de Detalle establecerá la ordenación detallada para la ejecución integrada del sector.</li> </ol>	

<b>DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:</b>		
DOCUMENTO	PLAZO	
1. Plan Parcial de Ordenación	36 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	36 meses	
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación.	12 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización	6 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial.
5. Ejecución de las Obras de Urbanización.	18 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización.

<b>OBSERVACIONES</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>El criterio y justificación del criterio de V.P.O. se establece en el apartado C.2.3.10 de las Normas Urbanísticas del Presente P.G.O.U.</li> <li>El sector se ve afectado por el área de afección del cementerio de 250m. Tratándose de un suelo ya clasificado en el anterior planeamiento (Adaptación Parcia a la LOUA de las NNSS) como Suelo Urbano No Consolidado, se ha considerado que dicha clasificación se mantenga tal y como se recogía en el citado planeamiento. Además, dado que la posición de este sector de suelo, hace que se sitúe formando una "V" con respecto al cementerio, esto es, que el sector y cementerio se encuentran alejados, y en cotas elevadas, formando sendos taludes que los separa mutuamente, y cuyas pendientes hacen inviable que se produzcan afecciones por el cementerio en este sector residencial.</li> </ol>

<b>SECTOR SUNC –E1/04</b>	<b>SUPERFICIE EN M2: 14.097</b>
---------------------------	---------------------------------

<b>RÉGIMEN DEL SUELO Y USO:</b>			
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO:	Urbano No Consolidado.	LOCALIZACIÓN	Al Sur-Suroeste del núcleo urbano de Escuchagranos
USOS	CARACTERÍSTICO: Residencial	TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Adosada, Pareada y Aislada Residencial Agrupadas.
	COMPATIBLES: (Como máximo el 20% del Aprovechamiento Objetivo del sector) Terciario, Hotelero Dotacional o de Equipamientos y Aparcamientos.		

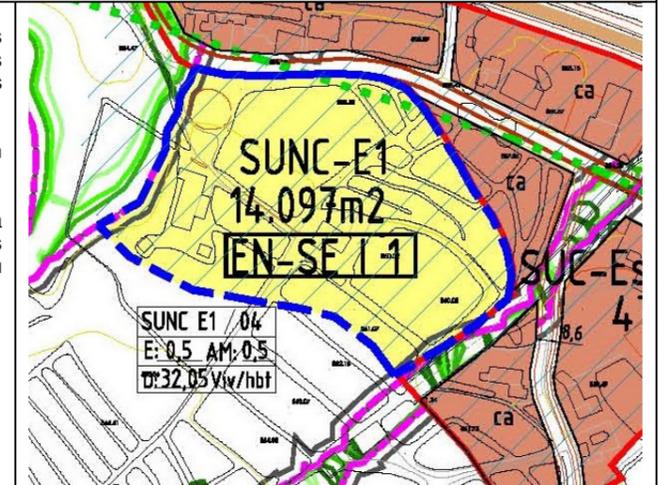
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>					
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0.50 m2t/m2s	DENSIDAD	32,05 Viv/ha	Nº estimado viviendas	45
ORDENANZA DE APLICACIÓN	EN-SE-Intensidad 1			Nº Max. De plantas	3 plantas (B+2)
				Altura Max. Total:	10m

<b>COEFICIENTES Y APROVECHAMIENTOS</b>			
CONCEPTO	CUANTÍA	Unidades	OBSERVACIONES
ÁREA DE REPARTO	4		LA DEFINICIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS SE ESTABLECEN EN EL APARTADO C.2.2.6 DE LAS NORMAS.
A. MEDIO DEL AREA DE REPARTO	0,50	m2t UTC/m2	
A. OBJETIVO DEL SECTOR	7.020	m2t UTC	
A. SUBJETIVO	6.318	m2t UTC	
CESIÓN A. MEDIO	702	m2t UTC	CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO

<b>RESERVA DE DOTACIONES: (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)</b>				
CONCEPTO		PARCIAL (m2)	TOTAL (m2)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES: (conforme art.17 de LOUA )	Sistema de Espacios Libres de Domino y Uso Público (S.E.L.D.U.P.)	1.410	2.252	Si varía la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos	842		
	Aparcamientos Públicos	0.5 plazas por cada 100m2 t	35	

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES**

- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
- Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.
- El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada para la ejecución integrada del sector y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección pública (LOUA 10.1A) b).



**DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:**

DOCUMENTO	PLAZO	
1. Plan Parcial de Ordenación.	36 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	36 meses	
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación.	12 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial.
4. Presentación del Proyecto de Urbanización	6 meses	
5. Ejecución de las Obras de Urbanización.	18 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización.

**OBSERVACIONES**

- El criterio y justificación del criterio de V.P.O. se establece en el apartado C.2.3.10 de las Normas Urbanísticas del Presente P.G.O.U.



<b>SECTOR SUNC -E2/04</b>	<b>SUPERFICIE EN M2: 22.387</b>
---------------------------	---------------------------------

<b>RÉGIMEN DEL SUELO Y USO:</b>			
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO:	Urbano No Consolidado.	LOCALIZACIÓN	Al Sur-Sureste del núcleo urbano de Escuchagranos
USOS	CARACTERÍSTICO: Residencial	TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Adosada, Pareada y Aislada Residencial Agrupadas.
	COMPATIBLES: (Como máximo el 20% del Aprovechamiento Objetivo del sector) Terciario, Hotelero Dotacional o de Equipamientos y Aparcamientos.		

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>					
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0.50 m2t/m2s	DENSIDAD	32,05 Viv/ha	Nº estimado viviendas	72
ORDENANZA DE APLICACIÓN	EN-SE-Intensidad 1			Nº Max. De plantas	3 plantas (B+2)
				Altura Max. Total:	10m

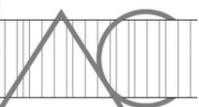
<b>COEFICIENTES Y APROVECHAMIENTOS</b>			
CONCEPTO	CUANTÍA	Unidades	OBSERVACIONES
ÁREA DE REPARTO	2		LA DEFINICIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS SE ESTABLECEN EN EL APARTADO C.2.2.6 DE LAS NORMAS.
A. MEDIO DEL AREA DE REPARTO	0,50	m2t UTC/m2	
A. OBJETIVO DEL SECTOR	11.194	m2t UTC	
A. SUBJETIVO	10.074	m2t UTC	
CESIÓN A. MEDIO	1.119	m2t UTC	CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO

<b>RESERVA DE DOTACIONES: (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)</b>				
CONCEPTO		PARCIAL (m2)	TOTAL (m2)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES: (conforme art.17 de LOUA )	Sistema de Espacios Libres de Domino y Uso Público (S.E.L.D.U.P.)	2.239	3.582	Si varía la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos	1.343		
	Aparcamientos Públicos	0.5 plazas por cada 100m2 t	56	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES</b>	
<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</p> <p>3. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada para la ejecución integrada del sector y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección pública (LOUA 10.1A) b).</p>	

<b>DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:</b>		
DOCUMENTO	PLAZO	
1. Plan Parcial de Ordenación.	36 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	36 meses	
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación.	12 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización	6 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial.
5. Ejecución de las Obras de Urbanización.	18 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización.

<b>OBSERVACIONES</b>
<p>1. El criterio y justificación del criterio de V.P.O. se establece en el apartado C.2.3.10 de las Normas Urbanísticas del Presente P.G.O.U.</p>



<b>SECTOR SUS-I-M1/01</b>	<b>SUPERFICIE EN M2: 20.027 m2</b>
---------------------------	------------------------------------

<b>RÉGIMEN DEL SUELO Y USO:</b>			
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO:	Urbanizable	LOCALIZACIÓN	Al Este del núcleo industrial de El Marchal
USOS	CARACTERÍSTICO: Industrial (Como máximo el 80% del Aprovechamiento Objetivo del sector)		
	COMPATIBLES: Terciario, Dotacional o de Equipamientos, Hotelero y Aparcamientos.		

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>					
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0.25 m2t/m2s	DENSIDAD	-	Nº estimado viviendas	-
ORDENANZA DE APLICACIÓN	I			Nº Max. De plantas	2 plantas (B+1)
				Altura máx. total:	10m

<b>COEFICIENTES Y APROVECHAMIENTOS</b>				
CONCEPTO	CUANTÍA	Unidades	OBSERVACIONES	
ÁREA DE REPARTO	1		LA DEFINICIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS SE ESTABLECEN EN EL APARTADO C.2.3.7 DE LAS NORMAS.	
A. MEDIO	0,25	m2t UTC/m2		
A. OBJETIVO	5.007	m2t UTC		
A. SUBJETIVO	4.506	m2t UTC		
CESIÓN A. MEDIO	501	m2t UTC	CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	

<b>RESERVA DE DOTACIONES: (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)</b>				
CONCEPTO		PARCIAL (m2)	TOTAL (m2)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES: (conforme art.17 de LOUA )	Sistema de Espacios Libres de Domino y Uso Público (S.E.L.D.U.P.)	2.003	2.804	Si varía la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos	801		
	Aparcamientos Públicos	0.5 plazas por cada 100m2 t	25	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES</b>	
<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</p> <p>3. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada para la ejecución integrada del sector.</p>	

<b>DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:</b>		
DOCUMENTO	PLAZO	
<b>1. Plan Parcial de Ordenación</b>	36 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva de la Modificación Puntual del P.G.O.U. o aprobación definitiva del Plan General, según el caso que proceda.
<b>2. Constitución del Sistema de Actuación: COOPERACIÓN.<sup>1</sup></b>	36 meses	
<b>3. Presentación del Proyecto de Reparcelación.</b>	12 meses	
<b>4. Presentación del Proyecto de Urbanización</b>	6 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial.
<b>5. Ejecución de las Obras de Urbanización.</b>	18 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización.
1. Se propone como sistema de actuación, no obstante se deja abierta la posibilidad de actuar mediante otros sistemas.		

<b>OBSERVACIONES</b>
<p>1. El Sector de Reclasificación de SNU-LE-PNSN* a SUS-I-M/01 se encuentra dentro de la clase y categoría de Suelo No Urbanizable por La Legislación Específica de Especial Protección en la que se encuentra ubicado la totalidad del suelo, por pertenecer al Parque Natural de Sierra Nevada.</p> <p>* Suelo No Urbanizable por Legislación Específica. Parque Natural de Sierra Nevada.</p>



### C.3.2. FICHAS REGULADORAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO

En este apartado se incluyen las fichas reguladoras de las Áreas de Reparto.

Se ha elaborado una ficha para cada Áreas de Reparto. El Plan General propone dos áreas de reparto; en cada una de ellas se incorpora la siguiente información que se señala a continuación:

- Denominación
- Localización/emplazamiento
- Clasificación y Categoría.
- Uso: Característico, Global y Pormenorizado.
- Sectores que componen el área de reparto.
- Aprovechamiento medio del área de reparto.

En resumen, las áreas de reparto que el Plan General propone son las siguientes:

a) Para suelo Urbano No Consolidado:

AR.2 Abrucena

AR.3 Abrucena

AR.4 Escuchagranos

b) Para suelo Urbanizable Sectorizado:

AR.1 El Marchal



**C.3.2.1. ÁREA DE REPARTO: 02**

<b>ÁREA DE REPARTO : 02</b>	
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL	CLASIFICACIÓN: URBANO NO CONSOLIDADO
SITUACIÓN: Al Norte, Norte-Noreste, Sur y Sur-Sureste del núcleo Urbano de Abrucena.	

SECTORES QUE COMPONEN EL ÁREA DE REPARTO					
SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR (m2)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m2)	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (m2tUTC/m2s)	OBSERVACIONES
SUNC-A1/02	24.934	-	24.934	0,50	
SUNC-A2/02	13.201	-	13.201	0,50	
SUNC-A3/02	35.918	-	35.918	0,50	
SUNC-A4/02	9.344	-	9.344	0,50	
SUNC-A5/02	4.749	-	4.749	0,50	

APROVECHAMIENTOS DEL ÁREA DE REPARTO	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO (m2s):	89.145
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t UTC):	44.006
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m2t UTC):	39.605

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO</b>	<b>0.50m2t UTC/m2s</b>
--	------------------------

**C.3.2.2. ÁREA DE REPARTO: 03**

<b>ÁREA DE REPARTO : 03</b>	
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL	CLASIFICACIÓN: URBANO NO CONSOLIDADO
SITUACIÓN: Al Norte-Noroeste del núcleo Urbano de Abrucena.	

SECTORES QUE COMPONEN EL ÁREA DE REPARTO					
SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR (m2)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m2)	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (m2tUTC/m2s)	OBSERVACIONES
SUNC-A6/03	5.949	-	5.949	0,50	

APROVECHAMIENTOS DEL ÁREA DE REPARTO	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO (m2s):	5.949
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t UTC):	2.975
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m2t UTC):	2.677

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO</b>	<b>0.50m2t UTC/m2s</b>
--	------------------------



**C.3.2.3. ÁREA DE REPARTO: 04**

ÁREA DE REPARTO : 04	
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL	CLASIFICACIÓN: URBANO NO CONSOLIDADO
SITUACIÓN: Al Sur-Sureste y Sur-Suroeste del núcleo urbano de Escuchagranos.	

SECTORES QUE COMPONEN EL ÁREA DE REPARTO					
SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR (m2)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m2)	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (m2tUTC/m2s)	OBSERVACIONES
SUNC-E1/04	14.097	-	14.097	0.50	
SUNC-E2/04	22.387	-	22.387	0.50	

APROVECHAMIENTOS DEL ÁREA DE REPARTO	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO (m2s):	36.484
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t UTC):	18.214
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m2t UTC):	16.392

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO</b>	<b>0.50m2t UTC/m2s</b>
--	------------------------

**C.3.2.4. ÁREA DE REPARTO: 01**

ÁREA DE REPARTO : 01	
USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL	CLASIFICACIÓN: URBANIZABLE SECTORIZADO
SITUACIÓN: Al Este del núcleo Industrial de El Marchal.	

SECTORES QUE COMPONEN EL ÁREA DE REPARTO					
SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR (m2)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m2)	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (m2tUTC/m2s)	OBSERVACIONES
SUS-I-M1/01	20.027	-	20.027	0.25	

APROVECHAMIENTOS DEL ÁREA DE REPARTO	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO (m2s):	20.027
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t UTC):	5.007
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m2t UTC):	4.506

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO</b>	<b>0.25m2t UTC/m2s</b>
--	------------------------

Director Redactor:

**Antonio j. Cabezas Serrano, Arquitecto.**

Febrero 2015

