

## Sumario

Extraordinario núm. 24 - Sábado, 19 de octubre de 2019  
Año XLI

### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 21 de febrero de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Almería, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 5 de octubre de 2018, por la que se aprueba definitivamente la parte suspendida del PGOU de Zurgena, en los términos establecidos que se citan.

2



### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 21 de febrero de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Almería, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 5 de octubre de 2018, por la que se aprueba definitivamente la parte suspendida del PGOU de Zurgena, en los términos establecidos que se citan.*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 5 de octubre de 2018, por el que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, de la parte suspendida del PGOU de Zurgena –en Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017–, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 7853, así como en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Urbanismo de 5 de octubre de 2018, por el que se aprueba definitivamente, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la parte suspendida del PGOU de Zurgena –en Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017–, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo (Anexo I).

- La Resolución de 21 de febrero de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 21 de febrero de 2019.- La Delegada, Eloísa María Cabrera Carmona.

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2018, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Zurgena (Almería).

Asunto: Plan General Ordenación Urbanística.

**ANTECEDENTES**

Primero. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión acordada en fecha 31 de mayo de 2017, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Zurgena, acordó, junto a la aprobación definitiva parcial de los ámbitos señalados en el punto primero del Acuerdo, y la denegación de los asentamientos identificados, la suspensión de la aprobación definitiva del resto de las determinaciones del PGOU de Zurgena, por las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 16 de mayo de 2017, hasta tanto en cuanto, no se subsanen las referidas deficiencias.

Segundo. El Pleno del Ayuntamiento de Zurgena acordó en sesión de 24 de noviembre de 2017, aprobar el documento que corrige las deficiencias que motivaron las determinaciones suspendidas referidas en el antecedente, interesando la aprobación definitiva de la parte suspendida.

Tercero. En fecha 27 de noviembre de 2017 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial, solicitud de aprobación definitiva de la parte suspendida en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 31 de mayo de 2017. Tras el requerimiento, tendente a recabar pronunciamiento de informes o pronunciamientos de los organismos y entidades administrativas gestores de las materias citadas en el epígrafe «Informes Sectoriales» del apartado G «Conclusiones» del informe técnico de fecha 16 de mayo de 2017 al cual se refiere el Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017, el Ayuntamiento de Zurgena, interesó en fecha 1 de diciembre, por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, la emisión de la verificación o adaptación del contenido de los informes emitidos por las distintas Delegaciones Territoriales, en materia medioambiental, aguas, carreteras titularidad de la Junta de Andalucía, Salud y Patrimonio Histórico. Igualmente interesó directamente el resto de informes sectoriales.

En fecha 26.2.18, se emite informe relativo a normativa sectorial sanitaria, considerando que el documento no cumple con la normativa vigente. Que, de conformidad con la DT única del Decreto 62/2012, en relación con la DA primera del Decreto 36/2014, el informe referido hubo de evacuarse en el plazo de un mes. Que, referido informe, se emitió fuera de plazo, por lo que puede no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución del presente expediente. Que, por cuanto al ámbito material de policía sanitaria mortuoria, el informe se emite en sentido desfavorable en contra del propio sentido del silencio, por transcurso del plazo máximo de emisión, establecido en la DT única del Decreto 62/2012, que preve expresamente que ha de entenderse emitido de forma favorable si no se emite en el plazo de un mes.

En fecha 27.3.18 se emite informe favorable en materia de carreteras de la Junta.

En fecha 13.3.18 se emite informe favorable condicionado en materia de aguas.

Que, en fecha 5 de junio de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Zurgena, aprueba el documento tendente a levantar la suspensión acordada en el Acuerdo de la CTOTU de fecha 31 de mayo de 2017.

Con posterioridad, y fuera de plazo se emite, en fecha 13.7.18, informe favorable en materia de carreteras, por parte de la Diputación Provincial de Almería.

Se emite, fuera de plazo, en fecha 13.9.18 informe por parte del Servicio de Protección Ambiental en relación con las deficiencias subsanadas y las pendiente de corrección.

La Delegación Territorial con competencia en materia de patrimonio histórico, no ha emitido informe alguno. Que, de conformidad con la DA primera del Decreto 36/2014, el informe referido hubo de evacuarse en el plazo de un mes. Que, de conformidad con lo establecido en la Ley 14/2007 de patrimonio histórico de Andalucía, en caso de no ser emitido en plazo se entenderá favorable.

Cuarto. En fecha 1 de agosto de 2018 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial solicitud de aprobación definitiva de la parte suspendida en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 31 de mayo de 2017, acompañando diversa documentación. Con esta documentación aportada, el expediente se considera completo, iniciándose, el 1 de agosto de 2018, el plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Quinto. Una vez completada la documentación, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, emite Informe en fecha 18 de septiembre de 2018, valorando el grado de subsanación de las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 16 de mayo de 2017.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el Decreto 304/2015, de 28 de julio, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano periférico de la Consejería, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Zurgena, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido Zurgena en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. La tramitación del presente instrumento de planeamiento se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 y siguientes de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

IV. El informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 18 de septiembre de 2018, valora el grado de subsanación de las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 16 de mayo de 2017, estableciendo a su vez, en este nuevo informe, en su apartado G Conclusiones, aquellas deficiencias que han de ser subsanadas, corregidas o eliminadas, en la parte objeto de aprobación, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; las adiciones planteadas en la sesión, y la valoración

de una y otras; de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por mayoría de los de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la parte suspendida del PGOU de Zurgena –en Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017–, condicionando el desarrollo del Plan a la asignación en las futuras figuras urbanísticas, de los usos permitidos según los resultados de los Estudios Hidrológicos e Hidráulicos que se realicen en los distintos cauces, estableciendo las medidas correctoras donde proceda; a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado G conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de fecha 18 de septiembre de 2018.

- Mantener la suspensión de las siguientes determinaciones del PGOU de Zurgena, –suspendidas en Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017–, por las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 18 de septiembre de 2018, y en concreto:

- Las subcategorías de Suelo No Urbanizable denominadas SNU-ZEPLE-3 (Patrimonio Histórico), SNU-ZEPPL-4.<sup>a</sup> (Interés Arqueológico), SNU-ZEPPL-4b (Patrimonio Histórico no Declarado) y SNU-CN-R (De carácter natural de Regadío).

- El artículo 4.10 de la Memoria General donde se establece el carácter estructural o pormenorizado de los distintos elementos o espacios urbanos que requieren especial protección, conforme a los apartados 1.A).g) y 2.A).e) del artículo 10 de la LOUA.

- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme al presente Acuerdo, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento en Pleno y consecuentemente diligenciado, tras lo cual se elevará a esta Comisión para que proceda a verificar la subsanación.

3.º Facultar al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la subsanación y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.º Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Zurgena y publicarlo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de suspensión o denegación, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación del presente Acuerdo, según se prevé en los

artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en el artículo 20.2 y 4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Vicepresidente 3.º de la CTOTU, Raúl Enríquez Caba.

#### ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZURGENA (EXPTE. 5/15)

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 5 de octubre de 2018 por el que se aprueba definitivamente la parte suspendida del PGOU de Zurgena –en Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017–, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en atención a lo establecido en el Decreto 32/2019, de 5 de febrero y en el Decreto 107/2019, de 12 de febrero y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de urbanismo de fecha 14 de febrero de 2019,

#### RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 5 de octubre de 2018, y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva de la parte suspendida del PGOU de Zurgena –en Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017–, remitiéndolo al Ayuntamiento de Zurgena, para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Almería, a 21 de febrero de 2019. La Delegada Territorial, Eloísa María Cabrera Carmona.

#### ANEXO II

#### MEMORIA GENERAL

#### ÍNDICE

#### 1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

1.1. Encargo.

1.2. Justificación para la redacción del PGOU.

- 1.3. Metodología para la redacción del PGOU.
- 1.4. Contenido documental del PGOU.
- 1.5. Bases para el desarrollo del PGOU.
- 1.6. Incidencia de las legislaciones sectoriales.
  - 1.6.1. Urbanismo.
  - 1.6.2. Patrimonio.
  - 1.6.3. Medioambiente.
  - 1.6.4. Carreteras.
  - 1.6.5. Telecomunicaciones.

## 2. INFORMACIÓN

- 2.1. Situación. Encuadre comarcal.
- 2.2. Antecedentes de planeamiento.
- 2.3. Características físicas del municipio.
  - 2.3.1. Geomorfología.
  - 2.3.2. Suelos.
  - 2.3.3. Vegetación natural.
  - 2.3.4. Usos y coberturas vegetales
  - 2.3.5. Fauna y flora.
  - 2.3.6. Régimen hidrográfico.
  - 2.3.7. Hidrología.
  - 2.3.8. Clima.
    - 2.3.8.1. Pluviometría.
    - 2.3.8.2. Temperaturas.
- 2.4. Población.
  - 2.4.1. Evolución histórica de la población.
  - 2.4.2. Estadísticas.
    - 2.4.2.1. Población total.
    - 2.4.2.2. Evolución de la población.
    - 2.4.2.3. Evolución de nacimientos.
    - 2.4.2.4. Población según grado de cultura.
  - 2.4.3. Emigraciones.
  - 2.4.4. Inmigraciones.
- 2.5. Economía del municipio.
  - 2.5.1. Sectores productivos.
    - 2.5.1.1. Sector primario.
    - 2.5.1.2. Sector secundario.
    - 2.5.1.3. Sector terciario.
    - 2.5.1.4. Análisis socioeconómico de la población.
    - 2.5.1.5. Actividades económicas significativas.
    - 2.5.1.6. Recursos e inversiones públicas.
- 2.6. Patrimonio edificado.
  - 2.6.1. Núcleos del término municipal
  - 2.6.2. Estructura urbana y edificaciones.
    - 2.6.2.1. Formación de los núcleos de formación.
    - 2.6.2.2. Estructura urbana actual.
    - 2.6.2.3. Usos urbanos de los núcleos.
    - 2.6.2.4. Parcelación y morfología urbana.
    - 2.6.2.5. Tipologías edificatorias.
    - 2.6.2.6. Estado de conservación y uso de edificaciones.
  - 2.6.3 La vivienda en el municipio.
    - 2.6.3.1. Tipología constructiva de la vivienda.
    - 2.6.3.2. Ocupación de viviendas.

- 2.6.3.3. Superficies de viviendas.
  - 2.6.3.4. Antigüedad de la construcción.
  - 2.6.4. Edificaciones de interés histórico artístico- ambiental.
  - 2.6.5. Dotaciones, espacios libres y equipamientos.
  - 2.6.6. Tráfico y movilidad.
  - 2.6.7. Infraestructuras y servicios.
    - 2.6.7.1. Red de carreteras.
    - 2.6.7.2. Red viaria urbana.
    - 2.6.7.3. Mobiliario urbano y urbanizaciones.
    - 2.6.7.4. Abastecimiento.
    - 2.6.7.5. Saneamiento.
    - 2.6.7.6. Suministro eléctrico.
    - 2.6.7.7. Alumbrado público.
3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL
- 3.1. Análisis del medio físico.
  - 3.2. Análisis de la población.
  - 3.3. Análisis de la economía municipal.
  - 3.4. Análisis del patrimonio edificado.
  - 3.5. Diagnóstico de la situación actual.
  - 3.6 Tendencias futuras de desarrollo.
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PGOU
- 4.1. Objetivos y estrategias del PGOU.
  - 4.2. Propuestas del PGOU.
    - 4.2.1. Propuestas prioritarias del PGOU relativas a infraestructuras.
  - 4.3. Modelo territorial propuesto por el PGOU.
  - 4.4. Clasificación del suelo.
    - 4.4.1. Clasificación de Suelo Urbano.
      - 4.4.1.1. Clasificación de Suelo Urbano Consolidado (SUC).
      - 4.4.1.2. Clasificación de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).
    - 4.4.2. Clasificación de Suelo Urbano No Urbanizable.
      - 4.4.2.1. Suelo No Urbanizable por Especial Protección por Legislación específica (SNU-ZEPL).
      - 4.4.2.2. Suelo No Urbanizable por Especial Protección por Planificación territorial o urbanística (SNU-ZEPPL).
      - 4.4.2.3. Clasificación de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural (SNU-CN).
      - 4.4.2.4. Clasificación de Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado (SNU-HRD).
      - 4.4.2.5. Clasificación de Suelo No Urbanizable de Sistemas Generales (SNU-SG).
      - 4.4.2.6. Resumen de clasificación de Suelo No Urbanizable.
    - 4.4.3. Clasificación de Suelo Urbanizable.
      - 4.4.3.1. Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SU-SO).
      - 4.4.3.2. Suelo urbanizable Sectorizado (SUS).
      - 4.4.3.3. Suelo urbanizable No Sectorizado (SUNS).
  - 4.5. Las reservas de los terrenos para su destino a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.
  - 4.6. Sistemas Generales.
    - 4.6.1. Sistemas Generales propuestos.
  - 4.7. Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del Suelo Urbano y para los Sectores del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.
    - 4.7.1. Usos, densidades y edificabilidades globales en Suelo Urbano Consolidado.



- 4.7.2. Usos, densidades y edificabilidades globales en Suelo Urbano No Consolidado.
  - 4.7.3. Usos, densidades y edificabilidades globales en Suelo Urbanizable Sectorizado.
  - 4.8. Condiciones para proceder a la sectorización para el Suelo Urbano No Sectorizado.
  - 4.9. Delimitación y aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto de los Suelos Urbanizables.
  - 4.10. Ámbitos de Especial Protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
  - 4.11. Normativa de las categorías del Suelo No Urbanizable.
  - 4.12. Justificación de estándares (art. 17 de la LOUA).
  - 4.13. Justificación del crecimiento propuesto.
  - 4.14. Justificación de las modificaciones de la línea de no edificación de carreteras
  - 4.15. Revisión del plan general.
  - 4.16. Resumen general de clasificación del suelo.
5. MARCO PARTICIPATIVO
- 5.1. Acuerdo de formulación e información pública del avance del PGOU.
  - 5.2. Resultado de la participación en el avance del PGOU (sugerencias).
  - 5.3. Convenios de planeamiento aprobados por el Excmo. Ayuntamiento.
  - 5.4. Consecuencias de la participación pública en el avance.
  - 5.5. Acuerdo de formulación de información pública del PGOU (Aprobación inicial-provisional).

## MEMORIA GENERAL

### **1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

#### **1.1. ENCARGO**

Antecedentes administrativos:

1. Gys Arquitectos S.L. suscribió con el Excmo. Ayuntamiento de Zurgena un contrato para la redacción de las N.N.S.S. de Zurgena de fecha 24 de junio de 1.997 por acuerdo de pleno.
2. Circunstancias ajenas a ambas partes, no se ha podido finalizar la ejecución de las N.N.S.S. de Zurgena, habiéndose completado las fases hasta la presentación del Documento para Aprobación Provisional.
3. Con fecha 31 de diciembre de 2.003 se publicó en el BOJA nº 154 la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. La citada Ley, en el título I establece que el instrumento de la ordenación urbanística para los municipios es el Plan General de Ordenación Urbanística.
5. En el régimen transitorio tercero establece una previsión general para adaptar los planeamientos existentes de 4 años.
6. Es intención de la corporación municipal establecer las medidas necesarias para adaptar el planeamiento existente a la nueva Ley 7/2.002.
7. Con fecha 30 de enero de 2.004 se firmó el "contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica para la redacción del plan general de ordenación urbanística del municipio de zurgena (Almería)".
8. Con fecha 12 de Julio de 2006 BOP nº 143 de 27 de julio de 2.006 se aprobó inicialmente el P.G.O.U. y se solicitaron los informes sectoriales.
9. Se han realizado modificaciones sustanciales, por lo que se procedió a la redacción de un nuevo documento que fue sometido a información pública desde el 27-04-2011 al 27-05-2011. En los anexos se adjunta el informe de alegaciones

10. Recientemente se han aprobado diferentes reformas legislativas que afectan al PGOU, por lo que se redacta un nuevo documento.

### **1.2 JUSTIFICACIÓN PARA LA REDACCIÓN DEL P.G.O.U.**

El municipio de Zurgena no contaba hasta la fecha con ningún documento específico para la ordenación de su territorio, por tanto, la corporación que preside el municipio auxiliada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, estimaron la necesidad de redactar un documento que ordenara el municipio y solventara los problemas actuales.

Después de analizada y contrastada toda la información disponible, así como los datos obtenidos de las reuniones realizadas con la Comisión de Seguimiento de la redacción de Plan General, se ha realizado una síntesis de los problemas fundamentales que afectan al T.M. de Zurgena y que justifican la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Zurgena.

#### **PROBLEMAS DOCUMENTALES**

Se ha podido constatar que en la actualidad, la documentación referida al término municipal es muy escasa, sin que exista documentación objetiva que permita un desarrollo urbanístico estructurado y organizado.

Esta falta de documentación se concreta en lo siguiente.

- Falta de Cartografía actualizada y a escala adecuada para la realización de los trabajos.
- Falta de Documento de planeamiento adecuado que ordene el desarrollo del T.M. Actualmente solamente existe una Delimitación de suelo urbano con aprobación definitiva que se publicó en el B.O.P. 20/04/86 y un avance de redacción de Normas, pero que se desentendía de la problemática municipal, y no obtuvo el refrendo del Excmo. Ayuntamiento.
- Falta un documento que analice, clasifique y establezca unas normas de protección del patrimonio histórico y arqueológico de la zona.
- Falta documentación relativa a la descripción y estado de las redes fundamentales de las infraestructuras, así como de los equipamientos y patrimonio municipal. Esto provoca una falta de coherencia a la hora de realizar las inversiones en los núcleos de población.
- Falta documentación que precise normativas de sustituciones y nuevos desarrollos urbanos y no urbanos.

#### **PROBLEMAS DE ORDENACIÓN**

Evidentemente, al carecer de la documentación precisa para dirigir los nuevos desarrollos urbanos, se ha producido una serie de crecimientos caóticos basados en criterios e intereses desorganizados.

La falta de documentación para la ordenación ha provocado crecimientos no controlados a impulsos indeterminados creando descompensaciones entre diferentes zonas.

Por otro lado, la falta de criterios ha provocado el establecimiento de asentamientos diseminados en el T.M. con los problemas de asistencia y encarecimiento que esto provoca.

Este mismo fenómeno se ha producido en los suelos no urbanizables, en los que se han generado asentamientos de industrias ganaderas sin las debidas medidas correctoras y sin analizar la idoneidad de los emplazamientos, con los problemas consecuentes para la población.

#### **PROBLEMAS DE PATRIMONIO**

Hasta la fecha no se ha realizado un análisis del patrimonio arquitectónico del T.M. de Zurgena, evitando conocer el estado de dicho patrimonio y la generación de políticas dirigidas a su rehabilitación o su sustitución.

En general las edificaciones del núcleo de Zurgena, se encuentran en mal estado precisando rehabilitaciones de diferentes intensidades.

Por otro lado, la falta de catalogación del Patrimonio arqueológico ha provocado la desaparición de algunos yacimientos con la pérdida irreparable que esto supone.

#### PROBLEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

Si bien, los programas llevados a cabo por el Excmo. Ayuntamiento de Zurgena han conseguido dotar de las infraestructuras mínimas a casi la totalidad de los asentamientos, este esfuerzo se ha realizado mediante impulsos dirigidos por las necesidades más prioritarias; parece pues, un buen momento para normalizar las futuras obras de infraestructuras, de forma que la trama urbana adquiera una lectura homogénea en todos los núcleos.

#### PROBLEMAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO/ECONÓMICO

Del análisis temporal del desarrollo urbanístico realizado hasta la fecha, se puede precisar que la puesta en valoración de determinadas infraestructuras, ha provocado desequilibrios urbanísticos, provocando crecimientos en núcleos con mejor vocación económica.

Sin pretender cuestionar estos desarrollos económicos, sería preciso realizar políticas de acercamiento y de valoración del núcleo de Zurgena, para evitar su degradación y desaparición en beneficio de otros.

Por otro lado, el fuerte desarrollo que ha tenido, la agricultura intensiva, en la provincia, ha llegado hasta los límites del T.M., por lo que es previsible que en un futuro cercano, se produzca una transformación de los métodos tradicionales.

#### PROBLEMAS DE GESTIÓN

La Ausencia de documento de gestión urbanística válido para los desarrollos actuales, ha impedido al Excmo. Ayuntamiento de Zurgena de participar en los beneficios, generados por las plusvalías de los desarrollos urbanos.

Esto ha provocado problemas de competencias, establecimiento de normativa para licencias, construcciones sin participar en las Urbanizaciones, ausencia de generación de un patrimonio municipal para ubicación de equipamientos y construcción de viviendas.

Por último, la aprobación de la ley del Suelo, hace deseable que el municipio redacte un documento que se adapte a éste.

### **1.3. METODOLOGÍA PARA LA REDACCIÓN DEL P.G.O.U.**

El trabajo se ha realizado en el domicilio profesional de los Arquitectos José María García Ramírez y Francisco Salvador Granados, situado en Almería en Pza de Dalías nº 1 en el Edificio Celulosa II, Oficina 1, 04007 Almería, con teléfono (950) 23 43 00 y Fax (950) 26 36 45.

El método para desarrollar el trabajo tiene varias etapas sucesivas.

Unas consisten en la elaboración de una serie de trabajos que a continuación se relatan y otras en la comunicación pública y el debate generado.

Las etapas de elaboración de documentos son las siguientes fases:

#### Documento Programa de trabajo

Se redactó un Programa de Trabajo en el que de forma pormenorizada se establezcan las bases metodológicas y operativas para la realización del trabajo. En él se expresaban los aspectos de información y análisis, tratamientos cartográficos y procesos de participación pública.

#### Documento de Información, Análisis y Diagnóstico

Este documento contiene las actividades de recogida de información, su tratamiento y análisis que se desarrollaron hasta la redacción del documento del P.G.O.U. apto para su aprobación. Durante esta fase de Información, Análisis y Diagnóstico se desarrollaron los estudios precisos y necesarios para establecer los objetivos, criterios y propuestas de ordenación.

El planteamiento en esta fase de trabajo se orientó en armonía y correlación con los objetivos y capacidades operativas de esta figura de planeamiento.

El conjunto de los estudios realizados tiene una doble versión documental. Por una parte sirvió para la elaboración de la Memoria Informativa. De otra parte constituirán una documentación complementaria aneja.

Finalmente, a los efectos previstos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y de acuerdo con la Disposición transitoria cuarta de la Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico que dice "Hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía".

#### Documento Previo, Problemas urbanísticos, criterios y objetivos de ordenación.

Este documento ha servido como fase previa a la elaboración de los documentos que habrán de tramitarse formalmente (Avance y RED. P.G.O.U.) y al objeto de disponer de un documento que propicie y facilite el debate entre técnicos y Ayuntamiento. Dicho documento, y su discusión, permitirá por una parte ajustar el contenido de los trabajos de información urbanística y por otra, incorporar los objetivos y aspiraciones de la Corporación Local así como los criterios operativos más indicados para ello.

En este documento se definieron los criterios, objetivos y estrategias que inspiraron el Avance, así como la conveniencia de elaborar un Catálogo complementario de bienes protegidos, etc.

#### Documento de Avance del P.G.O.U.

En el momento en que los trabajos de elaboración del P.G.O.U. hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo se formalizará el documento de Avance en el que se contengan los criterios, objetivos y soluciones generales para su exposición al público según lo dispuesto en la legislación urbanística.

El contenido y grado de detalle de dicho Avance será valorado oportunamente a partir del proceso de debate que se inicia con el documento previo.

#### Periodo de Sugerencias

El proceso de información y participación pública, durante el cual el adjudicatario ha recogido la participación pública mediante la aportación de sugerencias y alternativas proponiendo la confirmación o rectificación de las soluciones de planeamiento propuestas en el Avance.

Documento del P.G.O.U.

De conformidad con los acuerdos que adopte la Corporación en relación a los resultados de la fase de Avance, se culminarán los trabajos del P.G.O.U. formalizándose la documentación final apta para su aprobación. Todo ello de acuerdo con los requisitos establecidos en esta en esta figura de planeamiento en la legislación urbanística.

Periodo de Información y participación pública. Informe de alegaciones. Documento apto para la Aprobación Provisional.

Con la aprobación inicial se abre un periodo de exposición pública durante el cual debe producirse la definitiva contrastación social de las soluciones de planeamiento que se concretarán en la formulación de alegaciones. Al igual que en la fase de Avance, el redactor estará obligado a la participación en las actividades que se desarrollen durante este periodo.

Dicho periodo también lo es para el procedimiento de información pública del EsIA que podrá generar igualmente alegaciones y sugerencias específicas sobre la incidencia ambiental de las transformaciones previstas en el P.G.O.U..

Transcurrido este periodo, el redactor analizará técnica y jurídicamente las alegaciones presentadas en el pertinente "Informe de alegaciones" especificándose las relativas al EsIA que se organizarán en un bloque diferenciado. En dicho informe se incluirán las propuestas de modificaciones que se estimen oportunas, a fin de que sean resueltas por el organismo urbanístico competente. Asimismo se formalizará el documento apto para su Aprobación Provisional.

Elaboración Texto Refundido

Aprobado definitivamente el documento de PGOU de Zurgena, se procederá a la confección del Texto Refundido, en su caso, con arreglo a la Resolución de aprobación.

#### **1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL P.G.O.U.**

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Zurgena está compuesto por el siguiente contenido documental:

**A) DOC.1.-DOCUMENTO DE MEMORIA GENERAL.**

Se trata de un documento escrito que aborda los siguientes contenidos:

- Introducción, Criterios y Objetivos de P.G.O.U.
- Información relativa a la comarca y al municipio en relación con el medio físico, la población, los sectores económicos, las construcciones, los equipamientos, las infraestructuras etc.
- Análisis y Diagnóstico de la situación actual del T.M. en relación con la información obtenida
- Descripción y justificación de las propuestas del P.G.O.U. con una descripción del modelo territorial y expresión de los distintos suelos que se clasifican
- Resultado de la participación ciudadana durante todo el proceso.

**B) DOC.2.-DOCUMENTO DE PLANOS**

El Plan General tiene divididos los planos en dos partes :

- Planos de Información. Los planos de información surgen como consecuencia de toda la información recogida en la primera parte del proceso.
- Planos de Ordenación. Representan tanto la ordenación estructural, como la ordenación pormenorizada propuesta.

- C) **DOC.3.-DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS.**  
El documento de Normas urbanísticas está compuesto por los siguientes apartados:
- Normas Generales
  - Ordenanzas Generales de edificación.
  - Ordenanzas Particulares de usos y edificación.
  - Ordenanzas de Urbanización.
  - Normas de aplicación en suelo no urbanizable
  - Normas para protección del Medio Ambiente.
  - Régimen Transitorio.
- D) **DOC.4.-CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**  
El catálogo de Bienes y Espacios protegidos que está compuesto por
- Clasificación de tipologías de protección.
  - Normas de Protección.
  - Catálogo de elementos protegidos.
- E) **DOC.5.-ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**  
Estudio de Impacto ambiental con el contenido contemplado en la Ley
- F) **ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**  
En este documento se analiza las propuestas económicas del PGOU y su repercusión económica en el Terminio Municipal.
- G) **ANEXOS**
- 1.-Informe de Sostenibilidad Económica.
  - 2.- Resumen Ejecutivo.
  - 3.- Informe de Alegaciones.
  - 4.-Anexo de Sanidad.
  - 5.- Asentamientos en SNU

### **1.5. BASES PARA EL DESARROLLO DEL P.G.O.U.**

El contenido del PGOU está basado en una serie de condicionantes actuales y en la persecución de unos objetivos de desarrollo a corto y medio plazo.

#### **- Condicionantes**

Por un lado la ley urbanística de Andalucía (Ley 7/2002) establece unos plazos para la redacción de los planes generales en todos los municipios donde es de aplicación.

Por otro lado la situación actual del planeamiento vigente ha provocado la crisis del desarrollo urbanístico del municipio por no existir los mecanismos de gestión para el desarrollo económico de la zona. Como consecuencia de ello se han producido crecimientos no planificados y como consecuencia de estos, la Junta de Andalucía ha instado a reconducir la situación cuanto antes.

#### **- Objetivos del Planeamiento**

- 1.-Objetivos relativos a los usos del suelo  
Regular de manera efectiva y sostenible los usos del suelo.
- 2.-Objetivos relativos a la integración y accesibilidad territorial

Existe una necesidad básica de mejora de las comunicaciones.

### 3.-Objetivos relativos a la significación del municipio en la comarca

El T.M. de Zurgena se encuentra en una clara fase de desaparición. Los problemas de trabajo, el envejecimiento de la población, una economía precaria, hacen necesario revitalizar el municipio en el marco de la comarca a la que pertenece.

### 4.-Objetivos relativos a la mejora de infraestructuras

Las infraestructuras en el T.M. son escasas y de calidad baja, es necesario renovar la red de infraestructuras y completar las existentes.

### 5.-Objetivos relativos a la actividad productiva y sectores a fomentar

La precaria situación económica del T.M. nos obliga a pensar en nuevas alternativas del sector productivo que activen e impulsen la economía de Zurgena.

### 6. Objetivos relativos a la mejora ambiental del municipio

- A) Recuperación de los suelos en procesos de erosión y, a corto plazo, protección de los núcleos afectados por el arrastre de material.
- B) Mejorar la recogida selectiva, tratamiento, y desecho de residuos urbanos, inertes y orgánicos.
- C) Control de materiales de vertido en las operaciones de relleno de excavaciones para extracción de árido.
- D) Protección frente a la antropización de las unidades ambientales de valor ecológico, natural y paisajístico.
- E) Garantizar el caudal, para evitar la contaminación de los acuíferos.
- F) Catalogar los yacimientos arqueológicos existentes para preservarlos de actuaciones incontroladas.
- G) Catalogar las vías pecuarias para su mantenimiento y su protección como sistema tradicional de comunicación.
- H) Delimitar las áreas agrícolas preservándolas de las expectativas incontroladas de urbanización.
- I) Potenciar los recursos paisajísticos, las repoblaciones forestales y facilitar el acceso a los parajes y lugares pintorescos.

### 7. Objetivos específicos relativos al crecimiento de los núcleos

#### **Objetivos relativos a los núcleos mayores (Zurgena y La Alfoquía)**

- Establecer una delimitación efectiva del suelo urbano que incorpore las urbanizaciones existentes.
- Completar una vía de circunvalación en la Alfoquía para que mejoren los problemas de comunicación en los diferentes barrios.
- Creación de suelo para las promociones privadas o públicas de viviendas y acogidas a medios de protección oficial.
- Dotar de los servicios urbanos necesarios: ejecución de la red de alcantarillado y completar la red de abastecimiento de agua.
- Conseguir en suelo urbano los espacios libres destinados a jardines públicos y zonas de recreo.
- Preservar terreno para equipamiento escolar adecuado al crecimiento y desarrollo de la población.
- Protección del patrimonio arquitectónico, histórico y artístico y rehabilitación de zonas y edificios en estado de degradación.
- Completar y definir ordenanzas y alineaciones.
- Estudio pormenorizado de las Unidades de Ejecución para facilitar su desarrollo.

Objetivos y criterios referidos a los núcleos pequeños (El Cucador, Los Carasoles, Palacés, Llanos del Peral, Menchones, Almajacio, Puntales, etc.)

- Establecimiento de una delimitación de suelo que evite la dispersión del núcleo.
- Creación de unas normas de actuación para las pequeñas intervenciones que se realicen.
- Mejorar y potenciar las infraestructuras existentes (saneamiento y abastecimiento)
- Creación de los mecanismos necesarios para obtener suelos destinados a equipamientos.

### 1.6. INCIDENCIA DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES

Para la redacción del presente Plan General se han tenido en cuenta las siguientes legislaciones:

#### 1.6.1. URBANISMO

##### Legislación Comunidad Andaluza

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, BOJA nº 154 de 31 de diciembre de 2002.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, BOJA nº 8 de 22 de enero de 2005.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para la vivienda protegida y el suelo. BOJA nº 227 de 21 de noviembre de 2005.
- Decreto 11/2008 de 22 de enero, procedimientos para poner Suelo Urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2006. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Ley 2/2012 de 30 de Enero, de modificación de la L7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA nº 26 de 8 de febrero de 2.012

##### Legislación Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo BOE nº 154 de 26 de junio.

#### 1.6.2. PATRIMONIO

##### Leyes:

- Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía,
  - Publicada en el BOPA núm. 769, de 28 de noviembre de 2007.
  - Publicada en el BOJA núm. 248, de 19 de diciembre de 2007.
  - Publicada en el BOE núm. 38, de 13 de febrero de 2008.
- Ley 6/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE nº 155, de 29 de junio de 1985.

##### Reales Decretos

- REAL DECRETO 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE nº 24, de 28 de enero de 1986. Modificaciones: Real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE nº 52, de 2 de marzo de 1994) y por Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero (BOE nº 35, de 9 de febrero de 2002).

##### Decretos

- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. BOJA nº 134, de 17 de julio de 2003.
- Decreto 106/1995, de 25 de abril, por el que se acuerda la formulación del Plan General de Bienes Culturales de Andalucía para el periodo 1996/1999. BOJA nº 76, de 26 de mayo de 1995.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995. Correcciones de errores: BOJA nº 60, de 20 de abril de 1995.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, BOJA nº 18, de 18 de febrero de 1993. Modificaciones: Decreto 19/1995, de 7 de febrero (BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995).



- Decreto 107/1989, de 16 de mayo, por el que se crea el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico. BOJA nº 46, de 13 de junio de 1989. Correcciones de errores: BOJA nº 48, de 20 de junio de 1989.
- Decreto 269/1985, de 26 de septiembre, por el que se crean los Gabinetes Pedagógicos de Bellas Artes. BOJA nº 5, de 21 de enero de 1986.

En relación con el patrimonio municipal se solicitó a la Delegación de la Consejería de Cultura de Almería información, emitiendo ésta el informe que se adjunta en los anexos.

### 1.6.3. MEDIOAMBIENTE

La incidencia de la Normativa ambiental será diferente en función del tipo de suelo, en este sentido podemos decir que:

**Los suelos urbanos** deberán cumplir la normativa ambiental relativa a las actividades, consecuencia de las agrupaciones de habitantes en este sentido tendrán incidencia las siguientes normativas:

\* De ámbito Nacional:

- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación. BOE nº 157, de 2 de julio de 2002.
- Decreto 2414/61 Mº de la Presidencia 30/11/61 BOE (24/04/61) Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. BOE nº 102, 29 de abril de 2006.
- RD 509/2007, de 20 abril por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio de 2002, de prevención y control integrados de la contaminación. BOE nº 96, de 21 de abril de 2007.
- RD 117/2003, de 31 de enero, de limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidos al uso de disolventes en determinadas actividades. BOE nº 33, de 7 de febrero de 2003.
- Ley 10/98 Jefatura del estado 21/04/98 BOE (22/04/98) Ley de Residuos.
- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos. BOE nº 142, de 14 de junio de 2003.
- Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente. BOE nº 11, 13 de enero de 2004.
- R.D. 2116/98 Mº de Medio Ambiente 02/10/98 BOE (20/10/98) Tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Resolución Mº de Medio Ambiente 13/01/00 BOE (02/02/00) Plan Nacional de Residuos.
- R.D. 952/97 20/06/97 BOE (05/07/97) Reglamento Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del aire y protección de la atmósfera. BOE nº 275, de 16 de noviembre de 2007.
- Orden 12 de noviembre de 1987, sobre vertidos de aguas residuales.
- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (BOE nº 96 de 22/04/98).
- Ley 11/1997 de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases y Real Decreto 782/1998 de 30 de abril, que la desarrolla (BOE nº 104 de 1/05/98).
- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, de reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997 de Envases y Residuos de envases.
- Real Decreto 1416/2001, de 14 de diciembre, de Envases de productos fitosanitarios. BOE nº 311, de 28 de diciembre de 2001.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos. BOE nº 23, de 26 de enero de 2008.
- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental. BOE nº 255, del 24 de octubre de 2007.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, que regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición. BOE nº 38, de 13 de febrero, de 2008.

- Real Decreto 106/2008 de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos. (BOE nº 37, 12.02.2008)
- Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. BOE nº 27, de 31 de enero de 2007.

\* De ámbito Autonómico

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de Calidad Ambiental. BOJA nº 143, de 20 de julio de 2007.
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre que aprueba el reglamento de calificación ambiental. BOJA nº 3, de 11 de enero de 1996.
- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, vigente hasta que se desarrollen reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, según determina la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2007.
- Decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire (BOJA nº 30 de 07/03/96).
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 161 de 19/12/95).
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, BOJA nº 243, 18 de diciembre de 2003.
- Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los valores límite y la metodología a aplicar en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera. BOJA nº 147, de 1 de agosto de 2006.

**Los Suelos Urbanizables** son suelos que actualmente no se encuentran urbanizados, pero que tienen vocación de ser urbanos. Por este motivo los usos y actividades que en ellos se realizan tienen relación con los suelos urbanos y con los suelos urbanizables.

Por lo tanto, la incidencia de la normativa medioambiental en estos suelos dependerá de la situación de desarrollo en que se encuentren.

Para el caso en que los Suelos Urbanizables no hayan iniciado su proceso urbanizador, deberán considerar la normativa indicada para el Suelo No Urbanizable.

Cuando este suelo se encuentre urbanizado, adquieren las condiciones de urbanos y será de aplicación la legislación prevista para los Suelos Urbanos.

**Los Suelos No Urbanizables** son aquellos suelos no aptos para urbanizar, en los que se pretende mantener los usos de suelo actuales (agrícolas, forestales, ganaderos, etc.).

En estos suelos tienen especial relevancia la siguiente legislación:

\* De ámbito Nacional:

- Ley 5/2007, de 3 de abril, de Red de Parques Nacionales. BOE nº 81, 4 de abril de 2007.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y la biodiversidad. BOE nº 299, de 14 de diciembre de 2007.
- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. BOE nº 299, de 14 de diciembre de 2007.
- Acuerdo de 21 de junio de 2007 de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire (BOJA nº 30 de 07/03/96).

Relativo a protección del medio físico:

- Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía de 30 de julio. BOJA de 9 de Agosto de 2010.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE nº 103 de 30/04/86).

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/03/95).
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras. BOE nº 182, de 30 de julio de 1988.
- Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 14 de febrero de 2007 (BOJA nº 50 de 12 de marzo). Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Almería.

Relativo a protección del medio biótico:

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la flora y fauna silvestres (BOE nº 74 de 28/03/89), modificada por Ley 41/97, de 5 de noviembre.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por la que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y R.D. 1193/1998, de 12 de junio, que modifica al anterior (BOE nº 151 de 25/06/98).
- Convenio de Berna de 19 de septiembre de 1979, relativo a la Conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa (BOE nº 235 de 1/10/86).

Relativo a emplazamientos nuevos de actividades mineras:

- Ley 22/1973 de 21 de julio de Minas, modificada por Ley 54/80 de 5 de noviembre.
- Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre, sobre Restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras (BOE nº 274 de 15/11/82).

\* De ámbito Autonómico:

Relativo a protección del medio físico:

- Orden de 7 de julio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A. (BOJA nº 87 de 04/08/98).

Relativo a protección del medio biótico:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía (BOJA bº 57 de 23/06/92).
- Ley 8/2003, 28 de octubre, de la flora y fauna silvestre, BOJA nº 218, de 12 de noviembre de 2003.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía (BOJA nº 117 de 07/10/97).
- Decreto 104/1994, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de Flora Silvestre Amenazada (BOJA nº 107 de 14/07/94).

#### **1.6.4. CARRETERAS**

Ley de carreteras del Estado, Ley 25/1998 de 29 de julio.

Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. PORTPA.

#### **1.6.5.- TELECOMUNICACIONES**

*Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de la actividad telecomunicación de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de. (BOE 72 de 24-03)*  
*Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.(BOE 114 de 10-05)*  
*REAL DECRETO-LEY 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. (BOE 51 de 28-02)*  
*Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de Telecomunicación en el interior de las edificaciones para el acceso a los servicios de Telecomunicación. (BOE 78 de 1-04)*  
*Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo. (BOE 143 de 16-06)*

## **2. INFORMACIÓN**

### **2.1. SITUACIÓN. ENCUADRE COMARCAL**

El municipio se ubica en el ámbito de la comarca del Alto Almanzora que comprende los municipios de: Albanchez, Albox, Alcóntar, Arboleas, Armuña, Bacaes, Bayarque, Cantoria, Cobdar, Chercos, Fines, Laroya, Lijar, Lucar, Macael, Olula del Río, Oria, Partalóa, Purchena, Serón, Sierro, Somontín, Sufilí, Tabernas, Tíjola, Urracal y Zurgena.



**Ilustración 1. Encuadre comarcal de Zurgena**

Esta comarca se integra de forma más genérica, histórica y tradicional, en esa gran área que se conoce como Valle del Río Almanzora, extendida a lo largo del curso del citado río.

La comarca del Alto Almanzora se sitúa ocupando la cuenca más occidental del río, en la zona centro septentrional de la provincia de Almería. Limita al Norte con la Comarca de los Vélez, al N.O. con las comarcas granadinas de las Altiplanicies, al Este con el Bajo Almanzora, y al Sur con el Río Nacimiento y Campo de Tabernas.

Su extensión total es, y según el Censo Agrario de 1.982, de 7.158 Has. y representa el 0,82% de la superficie provincial.

El municipio de Zurgena ocupa la zona más oriental de la comarca junto con el municipio de Arboleas. Su altitud media es de 300 m. y la altitud de la capital municipal de 283 m. Limita al Este con el municipio de Huerca Overa, al Oeste con Arboleas, al Norte con Tabernas y al Sur con los municipios de Antas y Lubrín. La superficie significa el 4,6% de la extensión comarcal, y su población de hecho para 1.997, 2.103 habitantes, representa el 4,5% de la población comarcal.

## **2.2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO**

El Municipio de Zurgena cuenta en la actualidad como figura de planeamiento con una Delimitación de Suelo Urbano, aprobada definitivamente por la C.P.U. de fecha 20 de febrero de 1.987 que se refiere exclusivamente al núcleo de Zurgena. No obstante en el Anexo 1 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Almería figuran inventariados los siguientes núcleos la Alfoquía, Palacés, Los Menchones, El Cucador, Los Carasoles, Los Llanos del Peral, La Fuente del Pino y el Almajacio, todos estos núcleos así como el suelo no urbanizable del Término Municipal se rigen por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias, en suelo no urbanizable de ámbito provincial, en adelante N.N.S.S. provinciales (ap., def., 31.08.1987).

## **2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL MUNICIPIO**

### **2.3.1. GEOMORFOLOGÍA**

La comarca ocupa la zona occidental de la depresión sinclinal, alargada en sentido Este-Oeste, flanqueada por la Sierra de los Filabres al Sur, y la Sierra de las Estancias al Norte. El conjunto forma parte del sistema Bético, de estructuras relativamente joven, formadas durante la era terciaria, como consecuencia de la orogénesis alpina.

El sistema orográfico de la Sierra de los Filabres presenta un aspecto macizo y pesado, y constituye uno de los sistemas más significativos de la provincia. Su línea de cumbres se mantiene en torno a los 1.800-2.000 m. de altitud, presentando sus alturas máximas en el Calar Alto, 2.168 m., Tetica de Bacares 2.086 m., etc... formadas por calizas, cuarcitas y gneis que han resistido mejor la erosión que la filitas y miaquistos de las grandes masas que componen el resto del sistema.

La sierra de las Estancias no presenta una organización tan continua, sino que se organiza en forma de macizos calizo-dolomíticos, con numerosas depresiones entre ellos. Su altitud es menor a la de la Sierra de los Filabres, con un promedio de 1.000-1.500 m. y al igual que en la de Los Filabres, la altitud disminuye conforme se avanza hacia el Este. Las alturas máximas las presenta en Sierra Lucar, 1.722 m. y en Saliente 1.500 m.

Encuadrado por estos dos sistemas se sitúa el Valle del Almanzora, seno de las comarcas del Alto y Bajo Almanzora, constituyendo una depresión cuya altitud también disminuye hacia el Este, alcanzando los 800 m. en Serón y unos 300 m. en el municipio de Zurgena, límite oriental de la comarca. Esta depresión no constituye un espacio homogéneo, sino que se ve interrumpida por diversas colinas y umbrales, individualizando pequeñas áreas o cuencas secundarias. A la vez que la depresión va disminuyendo de altitud se va ensanchando en dirección Este.

La presencia de las citadas unidades orográficas determinará una forma de relieve accidentado, aunque su altitud sea moderada, especialmente al mediar el contraste entre las sierras y la depresión limitada entre ellas, y si bien es cierto que en las sierras se alcanzan altitudes considerables, especialmente en la de los Filabres, la cuenca presenta una altitud media más suave, una media de 500-600 m., muy similar al promedio provincial. Aún así el factor altitud constituirá un factor negativo para la actividad agrícola, pues gran parte de tierras se sitúan en torno a los 1.000 m., límite de las posibilidades agrícolas de mínimo rendimiento.

Y este determinante físico actuará también negativamente sobre la actividad agrícola si se tiene en cuenta las dificultades que comporta el factor pendiente para el laboreo del campo y el fuerte efecto erosivo que supone, especialmente si se tiene en cuenta el carácter torrencial de gran parte de las precipitaciones.

### 2.3.2. SUELOS

Los suelos de la Comarca son poco desarrollados y fuertemente degradados, de escaso espesor, débil cantidad de humus y abundante acumulación de carbonato de calcio.

Los suelos silíceos, como las tierras pardas, se extienden por gran parte de las sierras de los Filabres y de las Estancias, compuestos fundamentalmente por silíceo, pizarras y filitas y que en general se hallan en estado muy degradado.

Los calizos, que son predominantes, se encuentran aflorando por la mayor parte de la comarca, tanto en su forma sobre materiales consolidados como no consolidados.

Y a lo largo de la gran depresión predominan, en las áreas limítrofes del cauce, los suelos pardo rojizos de costra caliza, formados por materiales de aluvión arenosos, limo-arenosos y arcillosos.

En general, los suelos son de tipo fácilmente erosionable, ya sea por su escasa capacidad de retención, del agua, gran porosidad y permeabilidad, como por los significativos grados de pendiente de la comarca, lo cual viene agravado por la torrencialidad de las precipitaciones y la escasez, en general de vegetación, y que juntos, se constituyen en factores tradicionalmente negativos para la actividad agrícola.

### 2.3.3. VEGETACIÓN NATURAL

Tanto las adversas condiciones climáticas, pertinaz sequía, como la abundancia de suelos raquíuticos y débiles, influyen de forma negativa sobre la vegetación natural de la comarca. La vegetación natural será escasa y fuertemente degradada, compuesta por especies capaces de soportar la sequía, no solo durante el estío, sino también durante periodos más prolongados de tiempo.

Este raquíutico paisaje natural de la comarca "es más producto de la acción del hombre que lo ha degradado mediante progresivas talas que de factores de tipo climático-edáfico" (PUYOL ANTOLIN, R. "Almería, un área deprimida del Sudeste) Actuaciones humanas en forma de roturaciones para extender la zona de cultivo, de pastoreo, uso de árboles y matorrales como leña o carbón, especialmente en la actividad metalúrgica fruto de las explotaciones mineras del pasado, etc... han sido claves en este sentido.

Y pese a todo y según el censo de 1.952, los terrenos forestales en el Alto Almanzora ocupan una extensión de 39.612 Has. que representan un 26% de la superficie total de la comarca, un valor significativo si se le compara con el promedio provincial, de sólo 12,8% y con los de otras comarcas de la provincia, como la comarca del Bajo Almanzora cuya superficie forestal representa tan solo un 4,1% e incluso comparado con el promedio nacional, un 23,4%.

Pero esta extensión de superficie forestal no es homogénea en todos los municipios de la comarca, variando los valores según la zona, presentando mayor superficie aquellos municipios de mayor altitud y situados en la cabecera del Valle, como por ejemplo Serón con un 34% y de menor superficie forestal los situados en la parte más oriental de la comarca, como el caso de Zurgena, que solo presenta un 0,15% de superficie forestal (Los valores varían significativamente entre el Censo de 1.982 y las Cámaras Agrarias, pues según éstas, Serón sólo presenta unas 800 Has. forestales, o sea un 4,8% de la superficie municipal, e igual sucede con otros municipios).

La comarca pertenece a las coníferas, y serán estas las especies más significativas entre las arbóreas, con las variedades de pino carrascado, pino pinaster, y en menor medida la encina y los árboles de ribera. El resto

de la vegetación está compuesta por bajo monte y matorral, con especies como el esparto, lentisco, retama, chaparro, tomillo, atochar, etc...

Pese a todo, no todo el terreno forestal está aprovechado, y en realidad, gran parte de él se encuentra ralo, y eso pese a las constantes campañas repobladoras llevadas a cabo, especialmente en los últimos años, por el ICONA. Así pues, la comarca se haya lejos de un aprovechamiento óptimo de su riqueza forestal, que podría constituir, sobre todo en la cabecera, una futura fuente de riqueza, que potenciada y explotada regionalmente, contribuirían a un desarrollo comarcal.

#### **2.3.4. USOS Y COBERTURAS VEGETALES**

A continuación se presenta un cuadro de los usos y coberturas vegetales del término municipal de Zurgena, en porcentajes sobre el total.



MUNICIPIO : 4103 Zurgena	Superficie	
	Absoluta (72 Km <sup>2</sup> )	Relativa (%)
<b>SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y ALTERADAS</b>		<b>0.63</b>
<b>Zonas edificadas, infraestructuras y equip.</b>		<b>0.63</b>
Zonas edificadas, infraestructuras y equip.		0.63
<b>SUPERFICIES AGRÍCOLAS</b>		<b>47.53</b>
<b>Superficies en regadío</b>		<b>8.47</b>
Otros cultivos herbáceos		0.77
Cultivos leñosos		5.43
Mosaicos de cultivos		2.27
<b>Superficies en seco</b>		<b>17.84</b>
Cultivos herbáceos		0.02
Otros leñosos		17.43
Mosaicos de cultivos		0.39
<b>Áreas agrícolas heterogéneas</b>		<b>21.22</b>
Mosaicos de cultivos en seco y regadío		0.83
Cultivos con espacios de vegetación natural		20.39
<b>SUPERFICIES FORESTALES</b>		<b>49.62</b>
<b>Formaciones de matorral con arbolado</b>		<b>1.37</b>
Coníferas		1.37
<b>Espacios abiertos con escasa cobertura vegetal</b>		<b>48.25</b>
Espacios abiertos con escasa cobertura vegetal		48.25
<b>ZONAS HÚMEDAS Y SUPERFICIES DE AGUA</b>		<b>2.22</b>

### 2.3.5. FAUNA Y FLORA

#### FAUNA EN ZURGENA

Al igual que las diferentes comunidades vegetales, la fauna que viven en esta Comarca están condicionados por diferentes parámetros ambientales y antrópicos, entre los destacan su singularidad geomorfológica y climática, la presencia de masas forestales dentro de un contexto altamente desertizado, la constante presión humana a la que se han visto sometidos estos espacios desde la prehistoria, provocando la extinción o disminución poblacional

de diferentes especies. Sin embargo, actualmente se mantiene una diversidad faunística que coloniza los distintos hábitats que componen el área.

#### LOS INVERTEBRADOS

El grupo más numeroso es el de los invertebrados entre ellos las Mariposas diurnas del tipo *Papilio machaon* que vuela por senderos, tierras en barbecho y alrededor de las flores. La *Iphiclides podalirius* que nos encontramos los huertos, prados y laderas floridas. La *Anthocharis euphenoides* la encontramos en laderas y bosques claros. La *Cynthia cardui* en en lugares abiertos, senderos, prados con flores y estribaciones montañosas. La *Melanargia ines* que vuela por praderas y bosques herbáceos y la *Pyronia cecilia* que nos encontramos por senderos y laderas con abundantes matorrales.

Además de las mariposas diurnas también nos encontramos bastantes Mariposas Nocturnas del tipo *Saturnia pyri* que suelen acudir a cualquier lugar en que nos instalemos con una buena luz, cebo o reclamo, la *Acherontia atropos* y la *Celerio euphorbiae*. No obstante son mariposas muy comunes y muy abundantes en toda la provincia de Almería.

También abundan los Insectos habituados a zonas pobladas y muy comunes en la provincia.

#### LOS VERTEBRADOS

##### LAS AVES

Las aves son el grupo mejor representado con más de un centenar de especies, que incluyen a las que viven de forma permanente o sedentarias, a las que pasan el invierno o a las que llegan a la zona para nidificar, abandonándola el resto del año. Como dato significativo destaca que más del 85% de las aves registradas se reproducen en la Comarca. Dentro de las aves, las más comunes son la Perdiz roja (*Allectoris rufa*), el Mochuelo Común (*Atthene noctua*) el Pardillo común (*Carduelis Cannabina*) el Jilguero (*Carduelis Carduelis*) el Verderón común (*Carduelis chloris*) y la Alzacola (*Cercotrichas Galactotes*)

En las áreas forestales se va a potenciar el desarrollo de comunidades orníticas específicas, las Rapaces como el Búho real (*Bubo bubo*) y en zonas más llanas del centro y norte del T.M. el Gavilán (*Accipiter nisur*) y el Águila Culebrera (*Circaetus gallicus*).

#### LOS ANFIBIOS

Dentro de los anfibios encontramos la Rana Común, especie estrictamente acuática. Ocupa todo tipo de cuerpos de agua, aunque está presente fundamentalmente en ambientes permanentes. Muestra escasos requerimientos en relación a la calidad del agua. Y la Tortuga Mora que se encuentran en la zona sur del T.M. en zonas de media montaña, de naturaleza silíceo y escasa pendiente, asociándose a matorral de baja cobertura, especialmente donde se entremezcla con pinares abiertos y pequeñas extensiones cultivadas.

#### LOS REPTILES

Dentro de los reptiles encontramos la Salamandrina Común que se encuentra tanto en roquedos y pedregales como en tapias y otras edificaciones humanas en el campo, pueblos y ciudades.

El Lagarto ocelado - *Timon lepidus* habitantes habituales de los claros del bosque mediterráneo, de los bordes de caminos y zonas agrícolas, de los pedregales, en parques urbanos. En general, es una especie a la que le no gustan las áreas con altos valores de cobertura arbustiva, por lo que es rara en el matorral cerrado. Prefiere sin duda las zonas de vegetación aclarada, siempre y cuando dispongan de numerosos refugios. Las dehesas, por ejemplo, son sistemas especialmente apreciados por los lagartos ocelados, donde alcanzan valores de densidad elevados.

La Lagartija colirroja - *Acanthodactylus erythrurus* Especie con clara preferencia por las áreas abiertas con vegetación dispersa.

La Culebra de herradura - *Hemorrhoids hippocrepis* Ofidio muy termófilo y rupícola, frecuente en los pisos bioclimáticos termo y mesomediterráneo, en espacios abiertos y soleados, rocas desnudas y formaciones de matorral. Suele utilizar construcciones humanas como hábitat y refugio.

La Culebra lisa meridional - *Coronella girondica* Ocupa un gran número de hábitats naturales, habita en zonas de cierta cobertura vegetal y laderas orientadas al norte, pero también en llanos semiáridos con mucho suelo desnudo y en cambio es más escasa en zonas agrícolas.

La Culebra de escalera - *Rhinechis scalaris* ocupa medios naturales con formaciones boscosas aclaradas, dehesas, y la galería de río. Es frecuente en medios cerealistas y otros cultivos, siempre que existan setos o matorral próximo.

La Culebra bastarda - *Malpolon monspessulanus* vive en zonas de matorral, con cobertura media y baja, y espacios abiertos, es frecuente en los medios de origen antrópico (cultivos, construcciones, basureros, etc.).

La Culebra viperina - *Natrix maura* es una serpiente de hábitos acuáticos, que ocupa tanto medios naturales (ríos, lagunas, charcas, marismas, etc.) como artificiales (balsas de riego, fuentes de decoración, acequias y albercas)

#### LOS MAMIFEROS

El T.M. de Zurgena es un municipio donde hay gran número de núcleos repartidos, esto hace que haya pocas zonas alejadas de los asentamientos y de las zonas de cultivo, por tanto los mamíferos que nos encontramos en libertad son escasos y del tipo de pequeño tamaño.

Actualmente representados por un reducido número de especies entre ellas nos encontramos

El Lirón careto *Eliomys quercinus* Se encuentra en zonas donde existen cúmulos de rocas grandes, o entre los muros de piedra que delimitan caminos y separan cultivos. También se encuentra en pinares, encinares, etc. pero también en bosques caducifolios. Con frecuencia se acerca a las viviendas humanas rurales.

El Tejón *Meles meles* Puede habitar todo tipo de ambientes, se le encuentra desde las zonas pseudoestepicas hasta zonas de media y alta montaña. No obstante, el tejón encuentra sus máximas abundancias en las áreas de mosaico bosque-pastizal con elevadas precipitaciones. No es raro tampoco en zonas más bajas y secas pero con alta diversidad de medios (ej. zonas de cultivos extensivos tradicionales). Es especialmente raro en las zonas agrícolas intensivas donde sólo se mantiene en los sotos fluviales bien conservados o en áreas forestales relictas.

Y repartidos por la zona otros mamíferos de pequeño tamaño asociados con zonas habitadas por el hombre: conejos, liebres, ratones de campo, topillos comunes.

#### FLORA EN ZURGENA

Las áreas de sierras que se ubican en el sur albergan una gran diversidad de especies vegetales, debido a diferentes parámetros. También el margen altitudinal, que oscila entre los 800,00 a los 1900,00 m, contribuye al asentamiento de la vegetación en diferentes pisos climáticos, donde la temperatura y la situación en la solana o en la umbria de las sierras juega un papel principal en la ubicación de las mismas. Asimismo, la riqueza en carbonatos de la mayor parte del suelo va a potenciar el desarrollo de comunidades vegetales determinadas y limitar el de otras tantas.

De esta forma nos encontramos dentro del área con formaciones vegetales béticas, como el *Helianthemum almeriense* Pau. Jarilla almeriense, endemismo Almeriense que se suele encontrar en tomillares y lugares despejados, en suelos secos, pedregosos, calizos, margosos o yesosos. Es abundante en diversos lugares de la mitad sur del T.M. de Zurgena sobre suelos de naturaleza muy variada, ya que presenta una notable indiferencia edáfica.

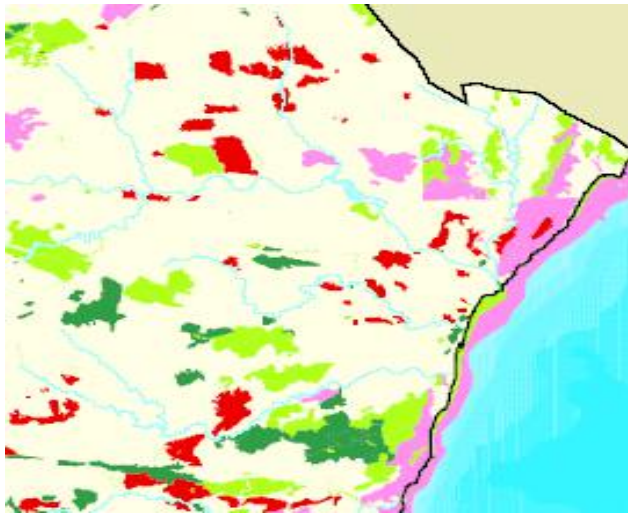
También nos encontramos el *Nerium oleander* L. La Adelfa se encuentra próxima a los cursos de agua, fondo de barrancos y ramblas, la *Retama sphaerocarpa* (L.) Boiss. Retama se encuentra en lugares áridos, ramblas y colinas secas. Es el arbusto más común de la provincia almeriense.

El pino carrasco o pincarrasco (*Pinus halepensis*) es un árbol de la familia [Pinaceae](#), género [Pinus](#), también conocido como pino de Alepo o pino blanco, de hoja perenne en forma de aguja. Es el utilizado mayormente en las repoblaciones por su fácil adaptabilidad. Está presente en bosques secos, de tipo mediterráneo donde ha entrado en competencia con la vegetación local. También se utiliza en la producción de [resina](#).

El *Rosmarinus officinalis*, el romero es una especie del género *Rosmarinus* cuyo hábitat natural es la región [mediterránea](#). Se cría en todo tipo de suelos, preferiblemente los áridos, secos y algo arenosos y permeables, adaptándose muy bien a los suelos pobres. Crece en zonas de montaña baja (laderas y collados),. Forma parte de los matorrales que se desarrollan en los sitios secos y soleados en las zonas de encinar, zonas degradadas por la tala o quema y laderas pedregosas y erosionadas.

La *Stipa tenacísima* son formaciones desarrolladas sobre calizas, micaesquistos, margas yesíferas, etc., en lugares soleados de los pisos termo y mesomediterráneo con ombroclima seco. Corresponden a la degradación de encinares y se instalan sobre sustratos poco pedregosos con cierta potencia de suelo. La especie dominante es la *Stipa tenacísima* junto a la que se desarrollan otras gramíneas. Son comunidades muy extendidas pero con pequeño areal; normalmente se entremezclan con tomillares y romerales.

El *Tamarix (taray) spp.* de la familia [Tamaricaceae](#). Son [arbustos caducifolios](#) o [perennifolios](#), o pequeños [árboles](#) entre 1 y 15 m de altura, formando densas arboledas o matas. Frecuentemente están incrustadas con secreciones de sal.



**LEYENDA**

	Habitats prioritarios y exclusivos		Red hidrográfica
	Habitats prioritarios y no exclusivos		Límite provincial
	Habitats no prioritarios y exclusivos		Capitales de provincias
	Habitats no prioritarios y no exclusivos		

Dentro del municipio de Zurgena nos encontramos el hábitat de interés comunitario 1510 "vegetación halófila mediterránea continental –estepas salinas –(*Limonietalia*) catalogado como Prioritario por el RD 1193/1998 . Este hábitat se ubica en la zona Centro Oeste del T.M y se ha clasificado como SNU-ZEPPL y se ha incluido en el catálogo de elementos a proteger.

También podemos encontrar coincidente con la Rambla del Peral en las cercanías del Cucador el hábitat prioritario y no exclusivo nº 3250 "Vegetación de gujarrales de lechos fluviales mediterráneos "

**2.3.6. RÉGIMEN HIDROGRÁFICO**

La comarca se integra en la cuenca hidrográfica del Almanzora, la más extensa de la provincia, con 2.611 km<sup>2</sup>. Recoge agua de las sierras de Baza, Estancias y Filabres, drenando el 29% de la superficie provincial. El río que organiza la cuenca es el Almanzora que con sus 105 km. es el de más longitud de la provincia.

Pero el escaso valor de las precipitaciones hace que el cauce principal del sistema sea muy irregular, con fuertes y prolongadas sequías, por lo que el agua de corriente o superficial es escasa, a lo cual también contribuye el alto grado de permeabilidad de los suelos. Así pues, la mayor parte de las necesidades de agua han de abastecerse de las subterráneas, tanto por manantiales como por prospecciones o sondeos.

El potencial acuífero de la Cuenca del Almanzora se estima en unos 300 Hm<sup>2</sup>. (Atlas Geográfico Provincial comentado de Almería, 1.984), aunque en la actualidad se utilizan unos 154 Hm<sup>3</sup>. de los cuales 67 son superficiales y 87 subterráneos.

Junto a la comarca del Alto Almanzora se aprovechan de esta cuenca la del Bajo Almanzora y parte de la del Río Nacimiento, lo que da una idea del problema que significa el agua, especialmente en los últimos años en que la sequía parece particularmente acentuada, presentándose numerosos casos de municipios en plena alerta roja durante los meses estivales (Noticias aparecidas repetidamente en la prensa local, y aún en la nacional, vid. País, 15 de Julio de 1.985).

**2.3.7 HIDROLOGIA.***Aguas Subterráneas*

El municipio de Zurgena se encuentra atravesado en dirección Este-Oeste por el Río Almanzora que pertenece a la unidad hidrogeológica de la Cuenca del Sur 06.04 y 06.03 y el Sistema Acuífero Detrítico de la Cuenca del Río Almanzora. Tiene unas salidas computadas entre inferiores a 5 Hm<sup>3</sup>, correspondientes a varios municipios. Recibe el aporte de aguas de Sierra Filabres al Sur y Sierra de las Estancias al Norte , siendo superiores las aportaciones que las salidas, estando en torno a 20-40 Hm<sup>3</sup>, por tanto se considera que las aguas subterráneas de esta unidad hidrológica no tienen peligro de sobreexplotación (datos obtenidos del Servicio de Información y Evaluación ambiental. Red de Información Ambiental de Andalucía).

*Aguas superficiales*

Dentro del T.M., como aguas superficiales solamente encontramos el cauce del río Almanzora y las ramblas de la Parrica al Sur y la rambla de Almajalejo al Norte, generalmente se encuentran sin agua salvo los años de muchas lluvias.

#### *Hidrología*

El T.M. de Zurgena se encuentra ubicado entre dos serranías de gran importancia, Sierra Filabres al Sur y Sierra de las Estancias al Norte y entre las dos discurre el río Almanzora.

La zona Sur del T.M. son las estribaciones de la falda Norte de sierra Filabres a están compuestas por macizos de Micaesquistos, gneises, mármoles, filitas, esquistos, areniscas, calizas, limas, conglomerados y cuarcitas con una permeabilidad baja, con áreas de Dolomías, calizas, mármoles y calcoesquistos con una permeabilidad media.

Comportamiento hidrológico de los materiales aflorantes:

Los materiales metapelíticos, esencialmente pertenecientes al complejo Filábride, visibles en las sierras de los F Nevada se pueden considerar, desde el punto de vista hidrogeológico, como rocas fisuradas, que deben su capacidad de almacenamiento y transmisión del agua a las discontinuidades y a la existencia de una franja superficial alterada y/o descomprimida. Localmente incluyen tramos carbonatados de entre los que destacan los mármoles.

La potencialidad hídrica de estos materiales metamórficos es reducida, con caudales en general inferiores a 10 l/s, lo cual no impide que algunos sondeos sean capaces de arrojar caudales dos o tres veces mayores.

La zona de aluvión en torno al río Almanzora una zona de Aluviales recientes, travertinos y playas con una permeabilidad media.

#### *Inundabilidad*

Las inundaciones son las catástrofes naturales de mayor impacto en Andalucía, al tiempo que un fenómeno de gran complejidad hidrometeorológica, territorial, económica y ambiental.

Por ello, cualquier iniciativa tendente a su prevención o resolución ha de abarcar todos los tipos de medidas que den respuesta a esa complejidad, de modo que, además de las acciones que podrían considerarse tradicionales por su atención prioritaria a las infraestructuras, es imprescindible integrar otras acciones dirigidas hacia la gestión del territorio.

La estrategia del PGOU va dirigida a La ejecución de infraestructuras de protección necesarias para conseguir una defensa de las poblaciones que reduzca a límites aceptables la frecuencia e importancia de los daños periódicos.

Dentro del T.M. de Zurgena existen dos puntos contenidos en el PLAN DE PREVENCIÓN CONTRA AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES

1.- Punto negro nº 274 situado al Oeste de Zurgena en Barranco de la Mina.

El barranco pasa a estar entubado a la entrada del pueblo por su lindero Oeste, en una longitud de 200 m., pero este colector desagua directamente en la calle principal del pueblo (antigua rambla).

El estudio referenciado propone el ensanchamiento del cauce, además de reponer el tramo del muro que está en mal estado, mediante un muro de contención de gaviones con rastrillo en 100 mts de longitud. No obstante este problema se subsanó mediante la ejecución de una pantaneta a media altura del cerro que mediante un canal abierto desvía el agua hasta la rambla de la Parrica.

2.- Punto negro nº 276 situado en La alfoquía denominado Cañada del Colegio

Se trata de una cañada en la que hay una serie de bancales y zonas ajardinadas hasta llegar al centro urbano, donde cruza la antigua escuela a través de una bóveda. El peligro reside en que a menudo la rejilla de entrada se tapona, debido a los arrastres, con el peligro que esto ocasiona para la estructura de la construcción.

El estudio referenciado propone la construcción en la margen izquierda de un muro de contención de gaviones con rastrillo. De 550 ml de longitud. El PGOU propone la realización de un PERI que analice y dé solución a este problema.

### 2.3.8 CLIMA.

El clima de la comarca del Alto Almanzora se puede considerar como una variedad del templado mediterráneo, denominado semiárido, subárido o árido, o como zona intermedia entre el área mediterránea y subdesértica.

SÍNTESIS CLIMÁTICA: ALMERÍA												
Unidad Territorial (Estación Meteorológica)	Años de observación		PERÍODO ESTACIONAL									
			Primavera		Verano		Otoño		Invierno		Año	
	T	P	T(°C)	P(mm)	T(°C)	P(mm)	T(°C)	P(mm)	T(°C)	P(mm)	T(°C)	P(mm)
Almanzora-Alto..... (Bacares)	18	25	11,2	123,3	21,3	31,9	13,1	117,8	4,6	122,6	12,5	395,6
Almanzora-Bajo..... (Huércal Overa)	19	25	15,8	91,0	24,6	21,7	17,8	88,5	9,7	61,3	16,9	262,5

El régimen climático de la zona estará matizado por la peculiar configuración de la orografía del Valle, que actúa facilitando el movimiento de masa de aire longitudinales y entorpeciendo la penetración de masas de aire latitudinales. También influirá como elemento diferenciador del clima el factor altitud, suavizando las temperaturas y elevando los valores de precipitaciones.

Las características climáticas más significativas a nivel comarcal son, aridez elevada, especialmente en el medio Valle, acentuada en los meses de estío, un escaso valor de precipitaciones medias anuales, en torno a los 350 mm. y que se concentran en pocos días al año y con casi absoluta sequía estival, y un riesgo significativo de heladas, especialmente significativas por su peligro para la agricultura las que tienen lugar en primavera, si bien es cierto que dicho riesgo disminuye a la par que lo hace la altitud, aunque en este sentido hay otros factores que influyen, como la facilidad de penetración de masas de aire nórdico. Algunos valores orientativos del riesgo de heladas en los municipios de la comarca son: Serón 52%, Huércal Overa 66%, Bacares 45% y Albox 13%.

#### 2.3.8.1. PLUVIOMETRÍA

Las precipitaciones son escasas, superándose solo en Bacares los 400 mm. anuales. La media anual de la comarca oscila en torno a los 346 mm. y los máximos pluviométricos se agrupan en las estaciones equinocciales, con máximo absoluto en el otoño, especialmente en el mes de Octubre. La primavera y el invierno son ligeramente más secos, y el verano extremadamente seco, hasta el punto que apenas se superan los 6 mm. en los meses de Julio y Agosto. Además las precipitaciones se concentran en pocos días al año adquiriendo carácter de gran torrencialidad y consecuentemente, elevado efecto erosivo.

En el siguiente cuadro se expresan las precipitaciones medias anuales y mensuales de la comarca comparados con los del municipio de Zurgena.

Cuadro nº1. PRECIPITACIONES MEDIAS MENSUALES. Comparativo.

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ANNUAL
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--------

Zurgena	17,3	12,3	30,9	28,3	12,7	17,2	2,7	4,3	13,6	62,8	27,3	21,5	250,9
COMARCA	24,6	19,3	42,9	33,5	28,1	22,0	4,2	5,9	20,7	62,0	43,9	39,5	346,9

Fuente: FERRE BUENO, E. El Valle de Almanzora.

(.) El promedio comarcal se ha obtenido hallando la media de las estaciones de Purchena, Bacares, Serón, Albox y Zurgena.

El municipio de Zurgena se va a caracterizar por una media anual de precipitaciones muy por debajo del promedio comarcal. El comportamiento por estaciones seguirá idéntico régimen que toda la comarca aunque por debajo siempre de los promedios comarcales.

### 2.3.8.2. TEMPERATURAS

El régimen térmico de la comarca no varía mucho del de otras áreas del Sudeste peninsular, aunque su latitud y las específicas condiciones del relieve aportan una serie de matices locales.

Las temperaturas medias de la comarca oscilan en torno a los 21° de Cuevas y los 11,5° de Bacares, en función de la altitud que actúa como moderador de la temperatura, convirtiendo a los municipios de la cabecera, las de mayor altitud, en los de temperaturas suaves. La zona más oriental de la comarca, por el contrario, presenta temperaturas medias más elevadas, que oscilan en torno a los 16 y 18°.

Las mínimas se producen en el periodo invernal, siendo más extremas en la cabecera, con frecuentes valores bajo 0° y de asta -10° más inferiores, especialmente en los meses de Diciembre, Enero y Febrero.

Las máximas corresponden a los meses de Julio y Agosto, con valores máximos medios entorno a los 32 y 33° y valores absolutos de hasta 43° caso de Albox, 41° en Serón.

En el siguiente cuadro se expresan las temperaturas medias mensuales y anuales de la comarca comparadas con las del municipio de Zurgena.

Cuadro nº2. TEMPERATURAS MEDIAS MENSUALES. Comparativo.

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Zurgena	(.)												
COMARCA	7,8	8,6	10,2	13,0	17,3	20,4	24,1	24,2	21,0	16,0	11,4	7,6	15,1

Fuente: FERRE BUENO, E. El Valle de Almanzora.

(.) No hay estación de registro de temperaturas.

El municipio de Zurgena por su posición en la zona del Bajo Valle se va a caracterizar por una temperatura media anual superior a la media comarcal, con valores en torno a los 18°. El régimen térmico estacional observará idéntico comportamiento del resto de la comarca con las matizaciones inherentes a su posición más oriental y de menor altitud, con temperaturas medias mensuales superiores a las de los promedios de la comarca.

## 2.4. POBLACIÓN

### 2.4.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN

El Valle del Almanzora, donde se ubica la Comarca del Alto Almanzora, ha constituido un área de tradicional valor de los asentamientos humanos. Las noticias más antiguas que se tienen se remontan al Paleolítico Superior, con la aparición de un asentamiento en el paraje conocido como "Cueva Serón" en las cercanías de Antas.



En el Neolítico la población podía considerarse ya con un alto grado de asentamiento, dados los numerosos yacimientos encontrados, siendo especialmente abundantes los situados en la zona oriental de la comarca, en los términos municipales de Vera, Antas o Cuevas del Almanzora, aunque es muy factible su existencia en el resto del Valle y en otras áreas de menor intensidad de las investigaciones y prospecciones arqueológicas.

A finales del periodo neolítico y durante los periodos Bronce I y Bronce Pleno o Argar la región conoció un intenso poblamiento originado por las explotaciones de minerales argentíferos de Sierra Almagrera, en la zona oriental, y de Herrerías, y de minerales de cobre tanto en la zona oriental como occidental, y en los municipios de Antas, Purchena y Cantoria, especialmente en el área del Argar, foco de una de las culturas más significativas de la cuenca mediterránea.

Será la riqueza minera de la zona el foco atractivo de numerosas civilizaciones del Mediterráneo, y que daría lugar a un activo comercio, a nuevos asentamiento y a nuevas aportaciones culturales. Noticias se tienen de un activo comercio fenicio, y posteriormente de la actividad de los cartagineses que continuaron la explotación de la plata de los yacimientos de Sierra Almagrera, fundando en el siglo IV a. de J.C. la colonia de Baria, próxima a Villaricos, con el objeto de asegurarse el control minero y utilizarla como plataforma de expansión en la busca de más yacimientos.

Los romanos, en su avance conquistador, llegarán a la zona igualmente atraídos por su minería, especialmente la plata, estableciendo numerosas villas en los lugares más favorecidos, y que cumplían la doble función de control del comercio y de baluarte de valor estratégico. Ejemplos de estos establecimientos se han encontrado en las cercanías de Cuevas, Vera y Tijola.

Estos establecimientos se irán desarrollando hasta el momento de la ocupación musulmana, momento en que la tradicional riqueza minera se verá drásticamente mermada a la vez que adquiriría especial importancia la actividad agrícola, y en especial los cultivos de regadía, algunos de ellos con un claro enfoque artesanal, como es el caso de la morera base de la industria sedera. Así se explica el hecho de que la mayoría de las huellas de la presencia musulmana se encuentren en zonas fundamentalmente agrícolas, y de hecho fue el periodo de más intensa transformación agrícola y el origen de un masivo asentamiento de población hasta el punto que puede afirmarse que sentaron las bases de la actual configuración de núcleos de población y de la actual organización agrícola.

La conquista cristiana introdujo un conjunto de transformaciones que afectaron profundamente a la población sometida, forzándola insistentemente a que abandonaran los centros urbanos de valor estratégico y o va a ser homogéneo en todos los municipios de la comarca, y así el municipio de Zurgena presentará signo positivo, alcanzando en la segunda década del siglo XVII, una población de 328 habitantes. orientándolas hacia zonas rurales y diseminadas, e incluso ofreciéndoles una "emigración forzada" hacia el Norte de África. Estos hechos y otros derivados de la conflictiva convivencia de dos modos de sociedad diferentes y enfrentados, y el peyorativo trato para con los vencidos irán labrando una crisis subterránea que al fin afloró entre 1.570-1.571 con la sublevación morisca y su posterior expulsión, que supuso para la comarca una pérdida de unas 13.000 personas y la posterior repoblación con "cristianos viejos" que sólo supuso un aporte de 6.300 personas, lo que significó una pérdida real de la mitad de la población (Valores para todo el Reino de Granada, según CARO BAROJA "Los Moriscos en el Reino de Granada). Situación aún más grave si se tiene en cuenta que los nuevos pobladores tardarán bastante tiempo e adaptarse al nuevo medio, ya que procedentes de áreas en las que se practicaba el secano cerealístico y la ganadería extensiva intentaron trasplantarlos en un área en la que se llevaba a cabo una agricultura de regadío, con cultivos intensivos, más desarrollados y más rentable.

Los resultados fueron con frecuencia desastrosos, siendo numerosos los casos en que los repobladores abandonaron las tierras que les fueron concedidas, y en numerosas ocasiones hubieron de repetirse sorteos y concesiones. Y a esta problemática habría que añadir el perjuicio que supuso para el campo los efectos y secuelas de la guerra, quema de campos enemigos, "razias", etc... y las repetidas crisis de subsistencia motivadas por los periodos de sequía y las epidemias que azotaron a la región entre 1.574 y 1.587.

Evidentemente, todos estos factores no actuaron como atractivo para el desarrollo y crecimiento de la población, y así la población se mantendría estancada durante todo el siglo XVI hasta sus finales en que se produjo un moderado crecimiento que contrastaría con la evolución negativa del resto del país; la explicación es sencilla, al quedar la población comarcal reducida a la mitad a consecuencia de la expulsión, cualquier síntoma de crecimiento adquiriría valores de relieve. Así, la comarca que para finales del XVI tenía una población de unos 5.927 habitantes pasa a 13.528 habitantes para finales del siglo XVII, y todos los municipios de la comarca, experimentan similares aumentos, y por ejemplo el municipio de Zurgena y para el mismo periodo pasa de 270 habitantes a 240, con una tasa negativa, bastante significativa.

Las causas de este crecimiento positivo que contrasta con el negativo del resto del país son debidas, no a un desarrollo económico, sino más bien al simple fenómeno de ocupación de una comarca que quedó fuertemente despoblada.

Este crecimiento se mantendrá durante todo el siglo XVII y en las dos primeras décadas del XVIII, aunque ahora con ritmo más moderado que en el resto del país, y estará motivado por las extensiones de cultivo mediante progresivas roturaciones de terrenos incultos. Pero este tipo de desarrollo no va a ser homogéneo en todos los municipios de la comarca, y así el municipio de Zurgena presentará signo positivo, alcanzando en la segunda década del siglo XVII, una población de 328 habitantes.

Luego, y hasta mediados del s. XVIII (1.753) los índices de crecimiento demográfico aumentan, siendo espectaculares en la zona central de comarca, y en el municipio de Zurgena se alcanzan los 1.291 habitantes. Esta fecha será el punto de arranque de un nuevo periodo de estancamiento mantenido durante toda la segunda mitad del siglo XVIII, y que se mantendría durante las tres primeras décadas del siglo XIX debido a factores de tipo caótico como la guerra de la Independencia, epidemias generalizadas, cíclicas regresiones de la pluviosidad, o el índice de saturación demográfica de una región que vivía prácticamente a expensas de la agricultura, índice que ya para 1.753 arrojaba un porcentaje medio de 1 Ha, de tierra cultivada por habitante y que se mantendrá en la actualidad en valores similares e incluso más bajos según municipios. En Zurgena y para 1.982 este índice es de 2 Has/Hab. La agricultura, pues, no va a actuar como factor de atracción de más población, y serán necesarios factores distintos los que expliquen la explosión demográfica que experimentó la comarca, especialmente a partir de 1.838, fecha del descubrimiento del filón de plomo argentífero de el Jaroso y que marcaría el inicio de una intensa actividad minera.

Entre 1.828 y 1.850 la población comarcal pasó de 56.356 habitantes a 74.479 habitantes, aunque es cierto que este crecimiento afectó principalmente a los municipios afectados por la resolución minera. Zurgena, no afectada, directamente, pero en el área minera de Cuevas del Almanzora verá también aumentar su población en un 7,4%.

También influyeron en esta reactivación demográfica, aunque en menor medida, factores como las medidas desamortizadoras y las nuevas extensiones de cultivo. La década siguiente supuso una estabilización del crecimiento en los municipios de mayores incrementos y en los demás se observó unos ligeros crecimientos. En el municipio de Zurgena se producirá un ligero retroceso en la década de 1.860.

Durante el resto del siglo XIX la comarca verá crecer sucesivamente su población, fundamentalmente por los efectos de la actividad minera, aunque para finales del siglo XIX se observa de nuevo un estancamiento, siendo varias las causas, entre las que destacan la epidemia de cólera que en 1.885 azotó la comarca, con especial virulencia en la zona central, sucesivas sequías y consecuentes crisis de subsistencia, y sobre todo, el estancamiento de la minería por problemas técnicos, desagüe de las galerías, y por una caída del precio del plomo en el mercado exterior. Para este periodo el municipio de Zurgena experimentará ligeras variaciones, positivas y negativas, hasta finales de siglo en que inicia un contenido crecimiento, alcanzando en 1.900 su mayor población de todo el siglo XIX.

En el siguiente cuadro se expresan los crecimientos de población, en valores absolutos, comparando los del Valle del Almanzora con los del municipio de Zurgena, para el periodo comprendido entre los momentos previos a la expulsión de los moriscos y los finales-inicios XIX y XX.

Cuadro nº3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN. Comparativo.

	(1)	1.574	1.587	1.699	1.718	1.753	1.769
Zurgena	---	---	270	240	328	1.291	1.318
Comarca (2)	8.538	3.150	5.927	13.528	15.796	33.581	37.734

	1.787	1.828	1.850	1.860	1.877	1.887	1.900
Zurgena	1.459	2.264	2.432	2.365	2.515	2.456	2.594
Comarca (2)	45.182	56.356	74.479	77.925	91.212	91.503	91.348

Fuente: FERRE BUENO, E. El Valle del Almanzora. Elaboración propia.

(1) Antes de la expulsión de los moriscos.

1.574. Tras la expulsión y las primeras repoblaciones.

(2) Comparando todo el Valle del Almanzora.

El siglo XX se inicia en la comarca con un nuevo despegue demográfico motivado especialmente por la reactivación de las cuencas mineras y que llevarían al Valle en 1.910, a su cenit de población. De nuevo serán los municipios en los que se desarrolla tal actividad los que experimenten mayores crecimientos, e igualmente sucederá en la zona central, concretamente en la llamada área del mármol, como consecuencia del incremento de la actividad en las canteras y la actividad derivada de ellas. El resto de los municipios mantendrán ritmos de crecimiento débiles, e incluso algunos de ellos perderán población, aunque inferiores a los promedios comarcales, alcanzado su cenit demográfico en 1.920, con una población municipal de 2.815 habitantes. La causa principal de este crecimiento, tanto en Zurgena como en el resto de la comarca es la actividad minera, tanto en la zona de Serón, como de la zona de Cuevas y Sierra de Bedar que afectarán indirectamente al municipio de Zurgena.

El final de la década de 1.920 significa el límite del crecimiento demográfico de la comarca, a causa del inicio de la crisis minera que presentaba una estructura y tipo de explotación poco rentable y competitiva. Zurgena, afectada por la minería del Bajo Valle y de la Sierra de Bedar, aunque de forma indirecta, experimentará un fuerte retroceso entre 1.920 y 1.930, del orden del 21% y muy superior al de la comarca, aunque en la siguiente década recuperará un 15% de su población, crecimiento ahora por encima del promedio comarcal manteniéndose la población alcanzada en 1.940 hasta 1.950. Las causas de este crecimiento experimentado en Zurgena es de doble origen, por un lado la reactivación minera del área Cuevas - Sierra de Bedar, por otro la introducción de los cultivos de agrios en la zona, y en el municipio de Zurgena. Mientras tanto el resto de los municipios pierden población con la excepción del área del mármol, y concretamente, Olula del Río, Macael y Fines.

A partir de 1.950 el proceso es negativo en la comarca, especialmente a partir de 1.960 en que una serie de factores económicos negativos empujarán a la población a la emigración. Estos factores son: el cierre de los establecimientos mineros, la crisis del parral, las fluctuaciones del mercado de naranjas.. etc. y que son los causantes de fuertes tasas negativas a nivel comarcal, del orden del -11% en 1.970 y del 11,9% en 1.980. Zurgena diferirá ligeramente del comportamiento comarcal en el sentido de una menor pérdida de población hasta 1.970, y de una ligera tasa de crecimiento, 0,6% entre 1.970 y 1.981.

En resumen, en lo que va de siglo, Zurgena ha perdido un 17,4% de su población, retroceso ligeramente inferior al comarcal, un 21,2% para el mismo periodo. La tasa de densidad ha descendido notablemente, máxime si se tiene en cuenta que en 1.920 era de 39,8 Hab/km<sup>2</sup>. muy similar a la provincial, alcanzando para 1.981 una tasa baja, 30,3%, similar a la comarcal, y muy inferior a la nacional 74,7% Hab/km<sup>2</sup>. y a la provincial 46 Hab/km<sup>2</sup>.

Poco ha contribuido la agricultura a este proceso regresivo y a frenar la emigración, pese a la introducción del parral y del naranjo como cultivos de mercado, y es que una vez desaparecida la minería nada se pudo hacer. Y la situación se agravaría por las fuertes fluctuaciones del mercado del parral primero y de los agrios después y que vinieron a acentuar aún más, y sobre todo desde 1.960, el proceso migratorio. La agricultura se va a mostrar, pues, incapaz de potenciar un crecimiento económico, o al menos retener población, y ello por una serie de condiciones graves, como las adversas condiciones físico-climáticas, el excesivo minifundismo de las

explotaciones, la falta de planificación y capacidad de una ágil reconversión de unos cultivos incapaces de hacer frente a las fluctuaciones del mercado, la falta de estructuras cooperativistas adecuadas... etc.

Así pues, la emigración ha actuado como válvula de escape para una población afectada por esta problemática en gran parte de los municipios de la comarca y ello hasta finales de la década de los 70 en que la crisis económica internacional cerró esta vía.

El regreso de emigrantes y la no posibilidad de una significativa emigración planteará serios problemas a la población del municipio de Zurgena, detectándose cambios de rumbo en la economía, como por ejemplo cultivos de tomates, aunque con valores muy poco significativos, pues no debe olvidarse que sólo un 15% de la superficie municipal es cultivable según el Censo Agrario de 1.982. Otras actividades, quizás más significativas, y que pudieran solucionar el problema, son la ganadería, existen explotaciones porcinas y avícolas, y la construcción, que afecta fundamentalmente al núcleo de la Alfoquía. Pero aún así, y con los datos disponibles, la situación no parece demasiado favorable.

En los cuadros nº 4, 5 y 6 se expresan los valores de la evolución demográfica en el siglo XX, y la evolución de las tasas de crecimiento y densidad del mismo periodo, comparándolos a nivel municipal, comarcal, provincial y nacional.

## 2.4.2. ESTADÍSTICAS

### 2.4.2.1. POBLACIÓN TOTAL

El municipio de Zurgena cuenta en la actualidad con un total de 3.066 habitantes (población de hecho) y 2.102 personas inscritas (población de derecho).

#### POBLACION SEGÚN CENSO DE 2.013

NUCLEOS	HOY (2014)
ALFOQUIA (LA)	1.456
ALMAJACIO	2
LOSCARASOLES	221
ELCUCADOR (***)	395
FUENTE DEL PINO	18
LOS LLANOS	218
LOS MENCHONES	78
EL PALACES	172
ZURGENA	697
OTROS	6
TOTAL CENSADOS	3.263

### 2.4.2.2. EVOLUCION DE LA POBLACIÓN

- El análisis de la población de Zurgena desde las perspectivas de su crecimiento :
- En los últimos 10 años se ha producido un incremento notable de la población que alcanza el 47,47%
  - Fundamentalmente es de población extranjera intracomunitaria.

## EVOLUCION DE LA POBLACION DE LOS ULTIMOS 15 AÑOS

NUCLEOS	HOY (2014)	2.009	2.008	2.007	2.006	2.005	2.004	2003	2002	2001	2000	1999
ALFOQUIA (LA)	1.456	1.408	1.354	1.245	1.164	1.097	1.100	1.061	1.041	1.031	1.009	1.009
ALMAJACIO	2	2	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0
LOSCARASOLES	221	196	190	158	135	127	118	109	99	98	100	100
ELCUCADOR (***)	395	317	299	208	146	97	99	79	78	79	81	81
FUENTE DEL PINO	18	5	5	3	4	4	4	4	0	0	0	0
LOS LLANOS	218	176	166	138	111	83	72	66	60	53	44	44
LOS MENCHONES	78	61	54	41	25	16	13	11	11	12	11	11
EL PALACES	172	166	159	158	140	130	133	132	137	140	138	138
ZURGENA	697	735	757	760	734	732	714	722	714	686	696	696
OTROS	6											
TOTAL CENSADOS	3.263	3.066	2.986	2.713	2.461	2.288	2.253	2.184	2.140	2.099	2.079	2.079
CRECIMIENTO												
RELATIVO	6,43%	2,68%										
ABSOLUTO	53,90%	10,06%	10,24%	7,56%	1,55%	3,16%	2,06%	1,95%	0,96%	0,00%		
		47,47%										

(\*\*\*) Se hace la puntualización que los habitantes censados en el Cucador corresponden con el Cesos del Cucador de 156 habitantes y 239 habitantes en la cuesta de los Pinos

## 2.4.2.3. EVOLUCIÓN DE NACIMIENTOS

	CRECIMIENTO VEGETATIVO		MUJERES NACIDAS VIVAS		HOMBRES NACIDOS VIVOS		POBLACION			
	Zurgena	Almería	Zurgena	Almería	Zurgena	Almería	Zurgena	crec	Almería	crec
2.004	-7	3.158	12	3.631	8	3.875	2.253		580.077	
2.005	-3	3.259	13	3.795	6	4.034	2.288	1,55	612.315	5,558
2.006	-3	4.068	9	4.168	15	4.257	2.461	7,56	635850	3,844
2.007	1	3.815	11	4.103	15	4.372	2.713	10,2	646.633	1,696
2.008	-7	4.527	15	4.437	3	4.698	2.986	10,1	667.635	3,248

Zurgena representa un 0,4 % de la población total de la provincia

De la observación de los datos referidos podemos observar que:

1. El crecimiento de población en Zurgena es positivo pero muy inferior al crecimiento de la provincia.
2. Que el crecimiento vegetativo (el crecimiento como resultado de nacimientos menos defunciones) tiene una tendencia negativa, mientras que en la provincia es positivo y evoluciona de forma positiva.
3. Que la tasa de natalidad de los últimos años permanece estable en Zurgena mientras que en la provincia, tiene una evolución positiva.

Por lo que podemos concluir que en el municipio de Zurgena hay una clara tendencia de crecimiento incluso superior a la provincia esto es debido a la población inmigrante que ha supuesto unas tasas de crecimiento muy importantes.

## 2.4.2.4. LA POBLACIÓN SEGÚN GRADO DE CULTURA

De la población de Zurgena están cursando estudios un total de 554 habitantes lo que supone un 26,35% de la población. La Tasa de escolarización es superior a la media de la provincia, y la Tasa de analfabetismo es de 3,31% que es inferior a la media de la provincia.

Por otro lado podemos analizar el grado de cultura de la población en función del nivel de instrucción de sus habitantes.

Para lo cual establecemos la siguiente tabla para habitantes de 10 y más años en la que se refleja su nivel de instrucción.

Cuadro nº 9.

	T.M. Zurgena		Provincia de Almería	
	Nº Habit.	% S/T	Nº Habit.	% S/T
No saber leer o escribir	61	3,31	22.993	5,93
Sin estudios	858	46,65	123.903	31,94
Estudios Primarios	404	21,96	109.371	28,19
Bachiller Elemental	257	13,97	70.386	18,14
F.P. 1º Grado	41	2,23	8.665	2,23
F.P. 2º Grado	25	1,36	5.917	1,52
Bachiller Superior B.U.P.	110	5,98	23.278	6,00
Titulación Media	1	0,08	2.937	0,75
Universitarios	82	4,46	20.506	5,30
<b>TOTAL</b>	<b>1.839</b>	<b>100</b>	<b>387.956</b>	<b>100</b>

Como se puede apreciar en la tabla comparativa el nivel de instrucción del T.M. de Zurgena es más bajo que la media del resto de la provincia

### 2.4.3. EMIGRACIONES

La comarca del Alto Almanzora se ha caracterizado, especialmente en el siglo XX, por unos altos índices de emigración, afectando en una u otra medida a todos sus municipios, con la salvedad de aquellos que en el pasado o en la actualidad son afectados por una actividad económica diferente de la agrícola. Fue el caso, en el pasado de la actividad minera, y en la actualidad y tradicionalmente de la actividad del mármol, y en menor medida la introducción del parral, primero, y del cultivo de los agrios con posterioridad, aunque sus crisis respectivas contribuyeron en gran medida a acentuar los saldos migratorios negativos, especialmente desde 1.960.

En el apartado 3.1. y en los cuadros nº4, 5 y 6, al tratar la evolución histórica de la población ya vimos en parte reflejada esta problemática, por lo que en este capítulo sólo se tratarán los valores de esta migración en el municipio de Zurgena y en el siglo XX.

Cuadro nº 10. SALDO MIGRATORIO. 1.900-1.975. Zurgena.

	1.900	1.910	1.920	1.930	1.940	1.950	1.960	1.970
	1.910	1.920	1.930	1.940	1.950	1.960	1.970	1.975
Zurgena	-138	-2	-509	-647	+97	-584	-266	-50

Fuente: FERRE BUENO, E. "El Valle del Almanzora" y COZAR VARELO, M<sup>º</sup>E. "La emigración exterior de Almería.

La emigración afectará de modo negativo a la estructura de la población, tanto por sexo como por edad, produciendo un fuerte envejecimiento, disminuyendo las tasas de natalidad, al ser la población migratoria aquella que se sitúa en edad óptima para la fertilidad, siendo mayor la población masculina que la femenina. Y junto a la

emigración total, hay que tener en cuenta la emigración temporal, que también alcanza unos valores significativos tanto en la comarca como en el municipio.

#### 2.4.4. INMIGRACIONES

En los últimos diez años España se ha convertido en un país receptor de inmigrantes, produciéndose un auténtico fenómeno social con entradas masivas de inmigrantes por cauces legales e ilegales.

Estos inmigrantes se desplazan de sus países con el fin de mejorar sus condiciones de vida y de ayudar a sus familias mediante el envío de recursos económicos.

El siguiente cuadro nos muestra la evolución de la población emigrante según su continente de origen:

	Africa	America	Asia	Europa	resto	total
2004	5	60	0	178	0	243
2005	5	58	0	240	0	303
2006	4	66	1	422	0	493
2007	11	77	1	660	0	749
2008	8	75	1	956	0	1040

Zurgena no permanece indiferente a este fenómeno pero con una diferencia respecto al resto del país, los inmigrantes que han llegado a Zurgena son inmigrantes de Europa, fundamentalmente Ingleses con alto poder económico. Estos vienen a Zurgena en busca de una mejora de las condiciones climáticas y han acudido tan numerosamente que han creado una colonia inglesa e incluso tienen representación municipal.

#### 2.5. ECONOMÍA DEL MUNICIPIO

##### 2.5.1. SECTORES PRODUCTIVOS

###### 2.5.1.1. SECTOR PRIMARIO

###### La Agricultura

La agricultura comarcal, pese al elevado porcentaje de población activa que ocupa, tiene unos rendimientos no muy óptimos, e incluso bajos si se tiene en cuenta la extensa superficie dedicada al secano y al sistema de barbecho. Su contribución al producto bruto no supera el 27%.

Como causas significativas de estos bajos rendimientos del sector se pueden señalar, de modo genérico y que más adelante se explicarán, las siguientes:

- Una baja productividad de las explotaciones como reflejo de las condiciones desfavorables del medio físico y de la adversa climatología, especialmente en el secano.
- Un peso significativo de los cultivos cerealísticos, aún relevante a pesar de su retroceso, de rendimientos pobres.
- Falta de cultivos industriales o con amplias perspectivas de desarrollo y que actúen como motor de un crecimiento económico diversificado.
- Especial problemática de los cultivos comerciales tradicionales sometidos a peligrosas fluctuaciones de mercado, con el riesgo de acentuadas crisis, como las ya experimentadas en el cultivo del parral y de los agrios.
- Inadecuada estructura de las explotaciones agrícolas, constituidas por parcelas francamente desfavorables para una adecuada rentabilidad y modernización de cultivos, situación especialmente crítica en el regadío, donde el minifundismo cobra especial relieve.
- Falta de orientación a los agricultores en el sentido de una modernización de la agricultura que ayuden a la potenciación de los sistemas cooperativistas, tanto de producción como de comercialización que contribuyan a paliar de forma más segura los problemas que se puedan plantear, y que permitan hacer frente a las

dificultades que de modo aislado quedarían irresolutas, como pueden ser, por ejemplo, puestas en regadío de nuevas superficies, instalación de industrias derivadas de la agricultura, como conservas, etc, canales propios de comercialización, etc; y que contribuirían al desarrollo económico de la región, al incremento de la renta, y a frenar el proceso migratorio, y como no, a evitar una mayor descapitalización de la comarca.

### **Aprovechamiento agrícola**

Los valores del aprovechamiento agrícola se expresan en el cuadro nº 12, especificándose los usos del suelo de modo comparativo entre el municipio de Zurgena y la comarca.

La superficie dedicada al cultivo en la comarca representa un 38,6% de su extensión total, valor ligeramente por debajo del de otras comarcas de la provincia. Para el municipio de Zurgena este porcentaje, 15,1% es notablemente inferior, convirtiéndose en un condicionante negativo para la agricultura.

Pero este porcentaje de tierras de cultivo adquieren un matiz aún más relativizado si se tienen en cuenta los considerables porcentajes de tierra dedicados al secano y al sistema de barbecho. A nivel comarcal el secano supone un 85,3% de las tierras cultivadas y en Zurgena este valor decrece significativamente, un 58,4%, motivado por la falta de precipitaciones que impiden una mayor extensión de cultivos. Y la situación es aún más grave si se tiene en cuenta que el sistema de barbecho alcanza unas cotas elevadas, pues a nivel comarcal significa el 24% de las tierras de secano, mientras que en Zurgena la situación es aún más crítica, pues el barbecho supone el 40,9% de la superficie de secano.

El regadío, tanto a nivel comarcal, como en Zurgena, presentará menores valores, aunque evidentemente más rentables. En la comarca un 14,7% de la tierra cultivada es de regadío, mientras que en el municipio de Zurgena, al ser tan reducido el secano, el porcentaje de regadío resulta superior, un 41,1% de las tierras de cultivo, aunque ello no quiere decir que su extensión, en términos absolutos sea tan significativa, pues con 444 Has. sólo supone un 6,3% de la superficie municipal.

La superficie no cultivada dedicada a prados y pastizales naturales es insignificante a nivel comarcal, un 0,2% de la superficie total, y prácticamente nula en el municipio de Zurgena.

Los terrenos forestales, sin ser excesivos, adquieren cierta significación en la comarca, por cuanto suponen el 26% de la superficie total, por encima de la media provincial, 12,8% y aún de la nacional, 23,4%. Pero su distribución no será homogénea en todos los municipios de la comarca, siendo mayor en aquellos ubicados en la cabecera del río, que superan el promedio comarcal, y disminuyendo en los municipios más orientales hasta valores prácticamente insignificantes. Para Zurgena, municipio más oriental de la comarca, hemos encontrado valores contradictorios, pues según el Centro Agrario, la superficie de terrenos forestales es de solo 8 Has., que suponen el 0,1% de su superficie, y según la Cámara Agraria esta extensión es de 2.649 Has., que suponen el 37,5% de la superficie del municipio. La razón de esta fuerte disyunción reside en el método de clasificación utilizado, en función de incluir en tales terrenos todos los que potencialmente puedan ser aptos para la repoblación, o de incluir solamente los que realmente estén repoblados.

El resto de la superficie está dedicada a erial, espartizal, improductivas, etc., que en la actualidad carecen de valor económico alguno. A nivel comarcal significa un 35,2% de la superficie total, y a nivel municipal un 47,4%.



Cuadro nº 11.

Aprovechamiento	ZURGENA				COMARCA			
	SECANO		REGADÍO		SECANO		REGADÍO	
	Has.	%	Has.	%	Has.	%	Has.	%
Tierras de Cultivo	624	8.8	444	6.3	50.134	32.9	8.623	5.7
Prados y Pastizales	---	---	---	---	312	0.2	---	---
Tierras forestales	2.649	37.5	---	---	39.612	26.0	---	---
Otras (.)	3.353	47.4	---	---	53.726	35.2	---	---
SUBTOTAL	6.626	93.7	444	6.3	143.784	94.3	8.623	5.7
<b>SUP. TOTAL</b>			<b>7.070</b>				<b>152.408</b>	

Fuente: Censo Agrícola de 1.982 y Cámaras Agrarias Locales 1.984.

(.) Comprende erial, espartizal, improductiva, ríos, lagos, etc...

% Sobre la superficie total

### Cultivos de secano

El secano, que constituye el marco fundamental de la agricultura en cuanto a extensión dedicada en la comarca, un 85% de las tierras de cultivo, cobrará menor valor en el municipio de Zurgena, con tan solo el 58,4% de las tierras de cultivo. En el cuadro nº 18 se especifican los principales cultivos de secano, comparando los del municipio con los de la comarca.

En el secano comarcal predominan los cultivos leñosos, un 68,3%, sobre los herbáceos, 31,7% y en Zurgena ocurre algo semejante, un 67,8% frente al 32,2% de los herbáceos.

Los herbáceos están constituidos fundamentalmente por los cultivos cerealísticos, que a nivel comarcal suponen el 30,9% del secano y el 97,5% de los herbáceos, lo cual viene a dar una idea de la escasa importancia del resto de los cultivos agrupados bajo esta categoría, y que estarán constituidos fundamentalmente por leguminosas, forrajeras y tubérculos enfocados al consumo local. En Zurgena cobran menor importancia, pues solo suponen el 20,3% del secano y el 63% de los herbáceos.

Los cereales, implantados en la comarca desde muy antiguo, fueron extendiéndose hasta mediados del siglo XIX a causa de la presión demográfica y de las peculiares características de la economía de autoabastecimiento. Desde esta fecha la situación cambiaría sensiblemente, produciéndose una reducción de la extensión cerealista motivada por la escasa competitividad de los granos comarcales frente a los procedentes de otras regiones más aptas para su cultivo, por el desarrollo de otros cultivos, tanto de secano como de regadío, más comerciales y rentables, y por la fuerte emigración que despobló de forma significativa el campo comarcal. La mayor extensión dedicada a su cultivo y su relativa mayor rentabilidad, corresponde a los municipios situados en la cabecera del río, decreciendo a media que se avanza hacia el Este. Zurgena, municipio más oriental de la comarca, aún dedica una considerable extensión a este cultivo, aunque por debajo del promedio comarcal, y muy por debajo de los promedios de municipios como Serón o Tíjola. Pero en general, los rendimientos son escasos y mediatizados por las adversas condiciones físico – climáticas (escasez de precipitaciones, pobre calidad de los suelos) que determinarán una elevada superficie dedicada al sistema de barbecho. En la actualidad puede afirmarse que el cultivo cerealístico tiene más importancia por la extensión que ocupa que por el valor de su producción.

Como en la comarca, en Zurgena predominan los cereales enfocados al consumo animal, pues de las 75 Has. de este cultivo, 40 Has. están dedicadas a la cebada, 15 a la avena, 15 al trigo y 5 al maíz.

El resto de los cultivos herbáceos de secano, forrajeras, leguminosas y patatas principalmente, juegan un papel poco significativo en cuanto a la economía y en cuanto a la superficie que ocupan, y están enfocado al consumo local.

Serán los cultivos leñosos los que ocupen mayor extensión, tanto en la comarca como en Zurgena, y serán también los de mayor significación económica. De ellos predominan los clasificados, según el Censo Agrario, bajo la categoría de "frutales", integrados en el secano casi exclusivamente por el almendro, y que a nivel comarcal suponen el 83% de los cultivos leñosos. En Zurgena su significación es ligeramente inferior, un 72,4%.

El cultivo del almendro, el más significativo del secano, no constituyó un cultivo tradicional en la comarca, sino que se hallaba en forma dispersa y su fruto solo se recogía cuando era abundante. Fue a partir de 1.960 y a causa de los fuertes incrementos del precio en el mercado cuando la situación comenzó a cambiar. Desde esa fecha el precio del kg. ha ido en aumento, desde las 15 Pts. de 1.960 a los 90 ó 100 de 1.984 y como consecuencia la comarca experimentó un progresivo desarrollo, un poco por contagio de la vecina comarca de los Vélez, donde conoció un mayor desarrollo, y evidentemente por razones de tipo económico, como su mayor rentabilidad, su mayor comodidad, el menor coste de la mano de obra, su más fácil comercialización pues al tratarse de un producto no perecedero permite el almacenamiento en espera de precios más convenientes para el agricultor.

Pero el cultivo del almendro no será homogéneo en toda la comarca, sino que alcanza mayor desarrollo en la cabecera del río Almanzora, aunque en Zurgena, situado en la parte más oriental, su cultivo también adquiere significación, y un paulatino desarrollo de la extensión de su cultivo, pasando, para la última década de 120 Has. en 1.974 a las 160 de 1.984, y ello pese a la fuerte competencia de la almendra americana que irrumpió en el mercado hacia 1.975. De las 160 Has. dedicadas en 1.984 a su cultivo, 60 son de nueva plantación, lo que da una idea de este desarrollo del almendro en secano que tiende a sustituir a otros cultivos menos rentables, especialmente olivar y cereales. Su superficie supone el 43,4% de los cultivos de secano y el 64% de los cultivos leñosos del secano municipal, a lo que habría que sumar los almendros que aparecen en diseminado, aprovechables económicamente, y que según la Cámara Agraria, asciende a unas 1.000 unidades.

La significación del olivar es mayor en el municipio de Zurgena que en el promedio comarcal, a causa de la inserción del municipio en el "dominio del olivo" aunque en la actualidad este cultivo está en franco retroceso. Las causas de este retroceso estriban en que se trata de un olivar envejecido, de no muy buena calidad, a lo que habría que añadir el incremento de los costes de la mano de obra, todo lo cual se traduce en una baja rentabilidad, y consecuentemente, en una regresión de su cultivo, y si bien no puede afirmarse que se hayan arrancado grandes extensiones, la realidad es que su significación es más paisajística que económica. En Zurgena el olivar de secano ocupa un 16% del secano, mientras que a nivel comarcal su ocupación es menor, solo un 9%.

El resto de los cultivos leñosos de secano ocupan extensiones insignificantes y en la actualidad su interés no es relevante. En Zurgena solo se detectan 9 Has. destinadas exclusivamente al cultivo de la alcaparra.

En general, el secano en Zurgena, al igual que en el resto de la comarca, está en franco retroceso a causa de la escasez de precipitaciones y de su baja rentabilidad. La situación es aún más crítica en Zurgena dada la escasa superficie de secano, inferior al promedio comarcal y dada la mayor sequía. Estas son, entre otras, las causas de que los cultivos estén sujetos a profundas transformaciones en busca de mayor rentabilidad y adaptación al medio, y así, y hasta la fecha, el almendro se constituye en el más firme sustituto, aunque sometido a factores negativos, como el peligro de las fluctuaciones del mercado, la pobreza de gran parte de los suelos, o los posibles riesgos de heladas, aunque estos no son tan acentuadas y significativas en Zurgena como en el resto de la comarca o en los municipios de la cabecera.

Cuadro nº 12. Especificación cultivos de Secano. Comparativo.

	ZURGENA		COMARCA	
	Has.	%	Has.	%
Cereales	75	20.3	10.449	30.9
Leguminosas	15	4.1	242	0.7
Tubérculos	2	0.5	8	0.02
Forrajeras	25	6.8	9	0.03
Industriales	---	---	8	0.02
Hortalizas	2	0.5	---	0.01
Otros	---	---	---	---
<b>TOTAL HERBACEOS</b>	<b>119</b>	<b>32.2</b>	<b>10.720</b>	<b>31.7</b>
Frutales (1)	21	5.7	19.678	58.2
Almendro	160	43.4	(2)	(2)
Olivar	60	16.3	3.044	9.0
Viñedo	---	---	179	0.5
Otros (3)	9	2.4	207	0.6
<b>TOTAL LEÑOSOS</b>	<b>250</b>	<b>67.8</b>	<b>23.108</b>	<b>68.3</b>
<b>TOTAL (4)</b>	<b>369</b>	<b>100.0</b>	<b>33.828</b>	<b>100.0</b>

Fuente: Cámara Agraria Local y Censo Agrario, 1.982.

% Sobre la superficie total del secano.

**(1) En la comarca están integrados por almendro y otros frutales de secano.**

(2) Integrado en frutales.

(3) Como morera, alcaparra, pita, etc.

(4) Al total hay que añadir la superficie de barbecho, 12.440 Has. en la comarca y 255 en Zurgena.

### **Cultivos de Regadío**

Los cultivos de regadío suponen en la comarca el 5,7% de la superficie total y el 14,7% de las tierras cultivadas, mientras que para Zurgena estos porcentajes son un 6,3% y un 41,6% respectivamente.

Pero estos valores del regadío hay que considerarlos de modo cauteloso, pues no hay que olvidar que una parte significativa de estas tierras no podrán ser regadas durante todo el año, careciendo de riego generalmente durante el estío, aunque tampoco es raro que no puedan ser regadas durante periodos más prolongados. Condicionante este que actuará como freno, limitando el tipo de cultivos específicos del secano, como el olivo o el almendro, aparezcan asociados al regadío.

En el cuadro nº 14 se especifican los cultivos más importantes de esta dedicación, comparando los del municipio de Zurgena con los de la comarca.

A nivel comarcal predominan, aunque con escasa diferencia, los cultivos herbáceos, 51,2% sobre los leñosos. Sin embargo, en Zurgena el predominio corresponde a los leñosos que suponen el 74,8% de la superficie del regadío municipal.

Los herbáceos, en la comarca, estarán representados fundamentalmente por los cereales de invierno de consumo animal y por las forrajeras, mientras en Zurgena el predominio corresponde, y por este orden, a las hortalizas, 9,9%, cereales 5,6%, tubérculos 3,8%, forrajeras 3,6% y leguminosas 1,1%. Especial mención merecen las hortalizas en Zurgena que con 44 Has. constituyen el primer cultivo de los herbáceos y el segundo del regadío, tras los agrios, aún que su dedicación, un 9,9% del regadío se sitúa por debajo del promedio comarcal. Su cultivo

ha ido creciendo, aunque con un ritmo inferior y sin alcanzar ni de lejos la significación que tienen en la vecina comarca del Bajo Almanzora. Las variedades más significativas son el tomate con 15 Has., la haba verde 10 Has y el pimiento 6 Has.

Serán los leñosos los que cobren mayor importancia económica, y en Zurgena, además, mayor extensión de cultivo, pues suponen el 74,8% del regadío municipal.

A nivel comarcal el predominio de los leñosos de regadío corresponde a los clasificados bajo la categoría de "frutales" y que integran al almendro, agrios y otros frutales y que el Censo Agrario no especifica los valores de estos tipos. Para Zurgena esta asociación de cultivos es predominante, y suponen el 98,5% de los leñosos, pero su importancia es debida exclusivamente a los agrios, ya que el almendro no está presente en el regadío municipal e igual ocurre con otros frutales, que solo aparecen de modo diseminado.

La significación del olivar en Zurgena es inferior al valor de promedio comarcal, pues con 5 Has. sólo supone el 1,1% del regadío frente al 6,3% comarcal, y su problemática es similar a la apuntada para el secano, agravada por tratarse de un cultivo poco rentable que ocupa un regadío tan escaso en el municipio.

El viñedo, especialmente el parral, tan significativo en los municipios occidentales de la comarca, no va a tener dedicación en el suelo del municipio de Zurgena, pues se encuentra fuera del "dominio del parral".

Serán los agrios los que constituyan el cultivo predominante del regadío en Zurgena. Situado el municipio en el "dominio del naranjo", dedicará a este cultivo 332 Has. que suponen el 74,8% del regadío y el 31% de toda la superficie cultivada, incluidos secano y barbecho.

Este cultivo, que ya tenía tradicionalmente presencia en la comarca, se incorpora con un carácter más comercial hacia finales del siglo XIX y principios del siglo XX, por influencia de las áreas costeras levantinas, desarrollándose especialmente en los municipios más orientales y con significativa fuerza en los años 50-60, considerados como la "época dorada" de los agrios. Pero a partir de 1.966 su desarrollo se relentiza, a la vez que las variedades más tradicionales, la "comuna" y la "castellana" son sustituidas por otras de más fácil comercialización, como la "navel" y similares, y también por el limonero, más resistente y que alcanza mayores precios en el mercado. Este freno en la expansión estuvo motivado por la disminución del mercado exterior a causa de las medidas cancelarias protectoras de la C.E.E. que originaron una saturación en el mercado nacional y múltiples dificultades de comercialización, y consecuencia de ello, el descenso de su expansión, y en muchos casos un retroceso de la superficie dedicada a su cultivo.

En Zurgena, situada en la zona de mayor dedicación a su cultivo de la comarca, la expansión continua hasta la actualidad, pese a múltiples dificultades de comercialización, y pese a una reciente epidemia, la "tristeza", que está asolando los agrios en toda la provincia y en todo el levante nacional. Como muestra del desarrollo de los agrios en Zurgena hemos insertado el siguientes cuadro que explicita la evolución de su cultivo en Has. desde 1.949 hasta 1.984.

Cuadro nº 13. Evolución de los agrios en Zurgena

Años	1.949	1.958	1.966	1.970	1.974	1.984
Has.	7.8	25.2	103.4	109.2	183.3	332

Fuente: FERRE BUENO, E. "El Valle del Almanzora" y Censo Agrario de 1.970 y 1.982, Cámara Agraria de Zurgena para el año agrícola 1.984.

Como se refleja en el cuadro anterior, el mayor desarrollo fue el experimentado entre 1.958 y 1.966, frenándose entre 1.966 y 1.970, para relanzarse de nuevo a partir de 1.974, con un comportamiento similar al de la vecina comarca del Bajo Almanzora, de mayor desarrollo en su cultivo, y hasta alcanzar la actual superficie de 332 Has.

De estas 332 Has, 52 son de nuevo plantío, pues aún no están en producción, lo cual viene a confirmar la actualidad del desarrollo. Estos nuevos plantíos se distribuyen en las siguientes variedades: 35 Has. dedicadas al

naranja y 17 al limonero, mientras que las otras 280 Has. se distribuyen de la siguiente forma: 225 Has. de naranja y 55 Has. de limonero, a lo que habría que añadir más de 1.200 árboles en diseminado.

El regadío, aún constituyendo la dedicación agrícola más rentable en el municipio de Zurgena, y pese a que su superficie ha ido en aumento, adolece de graves problemas, unos derivados de las adversas condiciones físico – climáticas, como la escasez de agua, otros de tipo estructuras, como la especial atomización de las explotaciones agrícolas, o coyunturales, como la problemática que envuelve al cultivo de los agríos, sometidos a conflictivas fluctuaciones del mercado, y que una acentuación negativa en este sentido perjudicaría de forma especial a la economía municipal, al constituir dicho cultivo parte esencial de la renta, y no existir por el momento otro cultivo tendente a un desarrollo significativo, como parece ocurrir en municipios vecinos de la comarca del Bajo Almanzora, y aún en algunos del Alto Almanzora, con el melocotonero o con el almendro de regadío.

### **Estructura de las explotaciones agrícolas y su régimen de tenencia**

Las explotaciones agrícolas en la Comarca del Alto Almanzora estarán determinadas por una serie de factores significativos, escasa superficie de cultivo especialmente en cuanto a tierras de regadío, y una excesiva atomización de las unidades, configurando todo ello un complejo damero de parcelas cuyos límites son a veces confusos y variados, y con cierta frecuencia un mismo propietario posee varias parcelas en lugares distantes, lo cual viene a constituirse en un impedimento más para un mejor aprovechamiento agrícola, para un mayor grado de mecanización y para una mayor rentabilidad económica, especialmente si se tiene en cuenta el predominio del secano sobre el regadío. El municipio de Zurgena no será una excepción, presentando, como se verá más adelante, una mayor atomización que el promedio comarcal.

En el cuadro nº 14 se detalla la estructura de las explotaciones agrícolas de modo comparativo entre la comarca y el municipio de Zurgena.

Cuadro nº 14. Estructura de las explotaciones agrícolas. Comparativo

	ZURGENA EXPLORACIONES		COMARCA EXPLORACIONES	
	Nº	%	Nº	%
Menos de 5 Has.	260	57.9	3.616	47.3
De 5 a 10 Has.	78	17.4	1.191	16.9
De 10 a 20 Has.	50	11.1	1.343	17.5
De 20 a 50 Has.	38	8.5	938	12.2
De 50 a 100 Has.	14	3.1	272	3.5
Más de 100 Has.	9	2.0	195	2.5
<b>TOTAL (4)</b>	<b>449</b>	<b>100.0</b>	<b>7.655</b>	<b>100.0</b>

Fuente: Censo Agrario, 1.982.

Y en el cuadro nº 15, se expresan los porcentajes de estos mismos tipos de explotaciones a nivel provincial, andaluz y nacional, para lo que tuviera de esclarecedor su comparación con los valores del municipio de Zurgena y con los de la comarca.

Cuadro nº 15. Estructura de las explotaciones agrícolas. Comparativo.

	ALMERIA	ANDALUCIA	ESPAÑA
	Nº EXPLOT. %	Nº EXPLOT. %	Nº EXPLOT. %
Menos de 5 Has.	67.4	64.3	62.0
De 5 a 10 Has.	10.7	11.9	13.2
De 10 a 20 Has.	9.8	11.4	12.9
De 20 a 50 Has.	7.4	6.7	7.2
De 50 a 100 Has.	2.5	3.5	3.1
Más de 100 Has.	2.2	2.1	1.6
<b>TOTAL (4)</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

Fuente: Censor Agrario, 1.982.

Lo primero que llama la atención es la acusada dualidad entre el minifundio y el latifundio, más acentuada aún que en otras comarcas de la provincia.

El minifundio, considerando como tal a aquellas explotaciones de menos de 5 Has., es muy elevado, pues a nivel comarcal supone más del 47% del total de las explotaciones, y aún más elevado en el municipio de Zurgena, un 57,9%, aunque ambos valores se sitúan por debajo de los respectivos promedios provincial, 67%, andaluz 64% y nacional 62%. Por el contrario, el porcentaje de tierra que ocupan estas explotaciones no supera en ningún caso el 6% del total de la superficie de cultivo.

La latifundio, explotaciones de más de 100 Has., presenta porcentajes muy reducidos del total de las explotaciones, un 2,5% en la comarca y aún inferior en Zurgena, solo un 2%, mientras que la superficie que ocupan supera el 45 y 50% según los casos.

El resto de las explotaciones aparecen divididas en varios grupos, cuya representación disminuye a medida que aumenta su superficie. Sus valores quedan reflejados en los dos cuadros anteriores, aunque conviene destacar una serie de diferencias que aparecen en el municipio de Zurgena:

- Menor significación de las explotaciones comprendidas entre las 5 y 20 Has que en la comarca, aunque mayor que en la provincia, aunque al contrario que sucede en la comarca predominan con diferencia las de 5-10 Has. sobre las de 10-20 Has.
- Menor significación del resto de grupos de explotaciones que en la comarca especialmente en el grupo comprendido entre las 20-50 Has. aunque su porcentaje se sitúa por encima del provincial, andaluz y nacional.

Pero vistas desde esta perspectiva poco se puede decir de la rentabilidad económica de las explotaciones, si no se tiene en cuenta una importante directriz en cuanto a la estructura parcelaria, y es que, por regla general, se puede afirmar que a mayor tamaño de la explotación, menor porcentaje de tierra de regadío y mayor de tierras de secano, barbechos y superficie improductiva presenta.

Estas peculiaridades de las explotaciones agrícolas se traducen en una grave problemática para el campo, y como no, para la economía de la comarca o del municipio, y para la economía del agricultor, pues hay que tener en cuenta que una gran mayoría de las explotaciones son menores de 5 Has., superficie insuficiente, aún siendo de regadío, para que el agricultor alcance un nivel de ingresos adecuado, viéndose obligado a recurrir a otros medios, como obrero eventual, aparcerero o arrendatario de otras tierras, o seguir el camino de la emigración y el abandono agrícola. Y esta situación no será muy distinta para las explotaciones de mayor tamaño, pues su rentabilidad disminuye al aumentar el porcentaje de secano o improductiva en perjuicio del regadío, superficies poco aptas para el cultivo que adquieren valores elevados en aquellas explotaciones de 50 a 100 Has. y en especial en las mayores de 100 Has.

El significado de lo expuesto queda de relieve si se tiene en cuenta que, en la zona, solo aquellas explotaciones de unas 10 Has. de auténtico regadío pueden ofrecer unos ingresos relativamente suficientes para la economía familiar, siempre que se recurra a mano de obra familiar y se cultiven productos mínimamente comerciales, situación esta que no es una realidad muy común ni en la comarca ni en el municipio de Zurgena.

Por otra parte, cabe reseñar que esta excesiva parcelación lleva implícita una peculiar estructuración del régimen de tenencia de la tierra, constituido fundamentalmente por propietarios que, generalmente, explotan sus propias parcelas y por un menor número de aparceros que, incluso con su propia parcela, laborean las grandes explotaciones, y que constituyen, junto con los pequeños propietarios insuficientes, una nutrida mano de obra que se emplea tanto en tareas agrícolas eventuales o temporales, como en actividades de otro ramo, como la construcción, o que optan por el camino de la emigración.

En el cuadro nº 16 se explicita la distribución de la superficie según el régimen de tenencia, comparando los valores del municipio de Zurgena con los valores comarcales y provinciales, según el Censo Agrario de 1.982.

Cuadro nº 16. Régimen de tenencia de la tierra. Comparativo.

	SUPERFICIE TOTAL HAS (.)	PROPIEDAD		ARRENDAMIENT O		APARCERIA		OTROS	
		Has.	%	Has.	%	Has.	%	Has.	%
Zurgena	5.293	5.109	96. 5	175	3.3	0	0.0	9	0.2
Comarca	152.407	122.89 2	80. 7	4.850	3.2	14.909	9.8	9.666	6.3
ALMERIA	786.204	603.47 3	76. 8	17.981	2.3	63.716	8.1	101.03 4	12.8

Fuente: Censo Agrario, 1.982. Elaboración propia.

(.) Superficie Censada.

El sistema de propiedad es mayor en Zurgena y en la Comarca que el correspondiente valor provincial, y especialmente mayor que en aquellas comarcas y áreas de predominio del secano cerealístico y que presenta un menor porcentaje de regadío, como es el caso de la comarca de los Vélez, donde la propiedad significa sólo el 61% de las tierras. Así pues, el mayor porcentaje de propiedad tiene mucho que ver, o está muy relacionado con el regadío y con la presencia de explotaciones más pequeñas, tipo menor de 5 Has. o del tipo de 5 a 10 Has.

Por tanto, en la comarca y especialmente en el municipio de Zurgena que presentan mayor porcentaje de explotaciones pequeñas, la propiedad se constituirá en el sistema de tenencia predominante, un 80,7% y un 96,5% respectivamente, significativamente por encima del promedio comarcal, mientras que, lógicamente, los otros sistemas de tenencia presentarán menores porcentajes, especialmente en Zurgena. Sistemas que denominados de una u otra forma viene a consistir en un "alquiler" de servicios y cuyo origen es más debido a la tradición y al sistema de cultivos que a cualquier otra cuestión, y que variarán según la zona o área, aunque en líneas generales se puede decir que la aparcería es más propia del regadío y el arrendamiento más vinculado al secano.

### **La Ganadería**

La ganadería comarcal puede considerarse como de tipo mediterráneo tradicional, con predominio de las especies de pastoreo lanar y cabría.

A nivel estabulado destaca la porcina, que tradicionalmente constituyó, y aún hoy lo constituye, un complemento más de la economía familiar, y que en algún municipio adquiere un enfoque comercial de significación basado en la proyección de las industrias cármicas derivadas de tal ganadería.

En el cuadro nº 17 se expresan los valores, en Unidades Ganaderas, y según el Censo Agrario de 1.998 de las especies más importantes y de modo comparativo entre el municipio de Zurgena y la comarca. Cuadro nº 17.

ESPECIE	ZURGENA	COMARCA
Vacuno	0	318
Ovino	343	43.804
Cabrio	2.181	37.297
Porcino	6.111	220.816
<b>TOTAL</b>	<b>8.635</b>	<b>302.235</b>

Fuente: Censo Agrario, 1.982.

La tradicional predominancia de la ganadería de pastoreo, lanar y cabría, ha dado paso en Zurgena a la de tipo estabulado, especialmente la porcina y la avícola. De la porcina existen en el municipio unas bastantes explotaciones, siendo escasamente significativa la ganadería vacuna debido a que su existencia precisa de gran cantidad de forraje al no poder ser alimentada exclusivamente con piensos como ocurre con las otras citadas.

### **Minería**

La minería es muy escasa en el T.M. aunque existen varios derechos mineros. Actualmente solamente existen actividades de extracción de áridos en el río y en los márgenes y no supone una actividad significativa

#### **2.5.1.2. EL SECTOR SECUNDARIO**

El sector secundario, integrado por las actividades industriales y constructivas, se caracteriza por su debilidad estructural, tanto en lo que se refiere a la población activa ocupada, como por el valor de la producción. Sin embargo, la situación no será homogénea para todos los municipios de la comarca, marcándose diferencias significativas entre los municipios afectados por la actividad del mármol, con una mayor población activa en el sector y un valor de la producción más elevado, y los municipios más rurales de menor significación en este aspecto.

El porcentaje de población activa del sector secundario en la comarca es de un 27,78% valor que se sitúa por encima del provincial, 21,15%. La causa de este elevado porcentaje de población secundaria es debido a la influencia de la industria del mármol, que si bien afecta directamente a pocos municipios, influye directamente en el resto.

### **La Industria**

Exceptuando las actividades del mármol y derivadas, la industria comarcal carece de mayor relieve, tanto por el porcentaje de la población activa que ocupa como por el valor de su producción. Además esta actividad presenta un carácter tradicional, basada fundamentalmente en el sector agroalimentario, y en los derivados de la construcción, con graves problemas coyunturales, careciendo el resto de la actividad de mayor significación y limitada a cubrir el mercado local, o como mucho, comarcal.

El municipio de Zurgena seguirá una línea similar a la comarcal aunque las industrias derivadas de la construcción no presentan la significación de otros municipios como Serón, Purchena, etc. y su actividad queda limitada a dos hornos – panaderías, con un enfoque claramente minifundista y de consumo local.

Mayor importancia adquieren las derivadas del mármol y enfocadas a la construcción, como la fábrica de terrazas y de triturados, tanto por el valor económico de su producción como por ser las que mayor población activa emplean.

También cobran importancia, por el número, los talleres mecánicos, especialmente los situados en el núcleo de la Alfoquía, y en función de la carretera nacional complementaria 323 (hoy día A-1101-R), pero su estructura no es muy diferente del minifundismo que caracteriza a la industria de la comarca.



**El resto de la actividad industrial del municipio es la propia y común de otros tantos, enfocada a cubrir las necesidades locales y representada por actividades tales como la reparación de automóviles, carpintería, fragua, etc.**

La distribución de los establecimientos industriales se centra en los principales núcleos de población, y en la actualidad la Alfoquía, por su situación junto a la carretera 323 (hoy día A-1101-R) y por el desarrollo de la construcción y de su población ha desplazado a la capital municipal, y así, de los 14 establecimientos industriales que reúnen entre ambos, 9 pertenecen a la Alfoquía.

Cuadro nº 18. Establecimientos industriales en Zurgena

	ESTABLECIMIENTOS	
	Nº	%
Panaderías	2	14.3
Fábrica de terrazos	1	7.1
Fábrica de triturados	1	7.1
Carpintería de madera	2	14.3
Taller mecánico	5	35.7
Vidrios	1	7.1
Fragua	1	7.1
Molino	1	7.1
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100.0</b>

En general, el sector industrial del municipio presenta estructuras débiles, y en muchos casos deficitarias, o con cobertura nula en algunas ramas industriales, como la textil, calzado, etc. La proporción de empleados por establecimiento es baja, no superándose el promedio de 3 ó 4 empleados por establecimiento, salvo las derivadas de la construcción.

### **La Construcción**

La construcción en la comarca del Alto Almanzora se caracteriza, en general, por la presencia de empresas de dimensiones pequeñas, con la excepción de los grandes municipios, como Albos, etc. La estructura de estas empresas pequeñas no permitirá un alto nivel técnico, ni organizativo ni de mecanización.

La población activa del sector será de tipo flotante, en función de las necesidades concretas, siendo poco numerosas las empresas con un plantilla fija de cierta significación.

En el municipio de Zurgena la actividad constructiva se concentra principalmente en el núcleo de la Alfoquía. El número de empresas dedicadas a esta actividad en el municipio es de \_\_\_\_\_ y la población activa empleada en el sector supone el 14,67% de la población activa municipal.

Esta actividad, se ha ido desarrollando de modo positivo en los últimos tres años, aunque la capacidad de las empresas no es suficiente, ocupándose tanto en la construcción de viviendas unifamiliares y plurifamiliares como en la restauración de viviendas ya existentes.

Si bien ya comenzaba a llamar la atención esta actividad en el Término Municipal, actualmente la actividad es febril.

El Ayuntamiento ha dado gran cantidad de licencias de obras, por lo que actualmente se están ejecutando muchas obras.

Los parajes fundamentales donde se ejecutan las obras son:

- La Alfoquía.

- Llanos del Peral.

### **2.5.1.3. EL SECTOR TERCIARIO**

En el municipio de Zurgena la población ocupada en el sector, un 36,51% es ligeramente superior al promedio comarcal, pero inferior al provincial.

Este sector será compuesto fundamentalmente por el comercio y los transportes por los servicios, tanto públicos como privados, y en menor medida y con escasa o nula significación, el turismo.

#### **El Comercio**

Dada la débil capacidad de producción y el retraimiento poblacional experimentado por la comarca, la actividad comercial no alcanzará valores de especial relieve, estando enfocada generalmente al servicio localista y minorista, situación que se verá agravada por la baja "renta per capita" de gran parte de sus municipios. Y también, y como factor negativo, actuará el significativo porcentaje de población que habita en diseminado.

Esta actividad comercial funciona generalmente como complemento de la economía, y tan solo adquiere valores considerables en los municipios más significativos de la comarca, como Albos, mercado principal, o Tíjola, mercado secundario, y aún así la comarca no es suficiente, teniendo que recurrir a los mercados de Vera, Huerca Overa, Baza o la capital provincial.

Por ramas de actividad el predominio corresponde a las agroalimentarias y derivadas de la actividad agrícola, como fertilizantes, maquinaria, etc., seguidas en algunos áreas por las derivadas de la construcción y mármol. El resto de la actividad comercial transcurre en poco grado el ámbito comarcal y en algunos aspectos es deficitaria.

En el cuadro nº 19 se detallan los establecimientos o licencias comerciales del municipio de Zurgena para el año 1.984, según el Anuario de Banesto del Mercado Español.

	LICENCIAS	
	Nº	%
Alimentación	22	51.2
Textil	4	9.3
Madera	4	9.3
Química	5	11.6
Construcción	4	9.3
Metal	---	---
Maquinaria	1	2.3
C. Ambulantes	2	4.6
Otras	1	2.3
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>100.0</b>

Fuente: Anuario de Banesto del Mercado Nacional.

En el municipio de Zurgena, al igual que ocurre en la comarca, el predominio de la actividad comercial corresponde a la rama alimentaria, en la que se integran pequeños negocios, "spar", etc., y que suponen el 51,2% de los establecimientos del municipio.

Cierta significación adquiere la rama de las químicas, integrada en su mayoría por comercios de abonos, fertilizantes, droguerías, etc., y que suponen el 11,6% de los establecimientos municipales, y a esta rama le siguen la textil y la de la madera, ambas con un 9,3% de los establecimientos.

El resto de la actividad comercial no cobra mayor relieve que el de establecimientos enfocados a la demanda local, con cobertura insuficiente, echándose en falta ramos como el del metal, calzado y siendo insuficiente el ramo de maquinaria.

La estructura de estos establecimientos es minifundista, con muy pocos empleados por establecimiento, y en la mayoría de los casos se trata de pequeños negocios llevados en régimen familiar.

Por tanto, la situación comercial del municipio puede considerarse como débil, con clara tendencia al estancamiento, pues no puede olvidarse el carácter regresivo de la población, aunque parece que en el núcleo de la Alfoquía, la actividad comercial parece estar en un moderado crecimiento.

Por otra parte, y en especial en el núcleo de la Alfoquía, hay esperanzas de un crecimiento significativo de población en la actualidad supera con creces a la capital municipal, con lo cual sería posible un aumento de la oferta comercial, siempre y cuando los nuevos establecimientos se enfoquen a cubrir espacios o ramos inexistentes o débiles, pues de lo contrario actuarían negativamente sobre los ya existentes.

En resumen, la oferta comercial del municipio es solo suficiente en productos de primera necesidad, siendo nula o deficiente en otro tipo de bienes, como calzado o metálicas, por lo cual es necesario recurrir al mercado de Albos, Vera o Huerca Overa, o aún a la capital provincial.

### **Los Transportes**

La escasa significación de la comarca no va a favorecer, en la mayoría de los municipios, el desarrollo de una estructura importante de la actividad del transporte, y junto a ello el medio físico actuará también de modo negativo, relieve accidentado, etc., determinando un trazado viario de insuficiente anchura y estado regular.

A nivel comarcal la red viaria se compone esencialmente de la carretera nacional complementaria 323 (hoy día A-1101-R), que se extiende por el eje del valle del río Almanzora y se une a la Nacional 340 en la proximidad del término municipal de Zurgena. Esta vía, actúa como espina dorsal de las comunicaciones de la comarca, uniendo los distintos municipios a través de ella misma o a través de una serie de carreteras locales o comarcales que confluyen a ella. De estas últimas destacan la 3325 que comunica con el Campo de Tabernas, y la que partiendo de Albox une la comarca con la de los Vélez.

El resto de las comunicaciones se llevan a cabo a través de caminos vecinales o pistas forestales, que en la mayoría de los casos son las vías que dan comunicación a los núcleos secundarios de población.

Alguna significación adquirió la red férrea, que también discurre por el Valle comunicando las tierras granadinas con el levante murciano (línea Guadix – Alcantarilla) pero que desde Enero de 1.985 está fuera de uso por criterios deficitarios según R.E.N.F.E., con lo cual la única alternativa para el transporte lo constituye el tráfico rodado por carretera mediante camiones.

El municipio de Zurgena, está situado en la Nacional Complementaria 323 (hoy día A-1101-R) que lo comunica con el resto de los municipios de la comarca. La densidad de tráfico de esta vía por el municipio toma valores relativamente considerables, unos 1.700 vehículos diarios, si se le compara con el tráfico a la altura de Serón, solo unos 900 vehículos diarios, pero inferior a Macael, unos 2.011 vehículos / día, o Albos 1.800 vehículos / día.

El transporte se lleva a cabo exclusivamente por carretera, como hemos dicho, y especialmente mediante camiones, la flota municipal es de unos 59 camiones para 1.984 y según el Anuario de Banesto de dicho año, y el transporte de pasajeros mediante autobuses, taxis y vehículos particulares. La conexión con la capital provincial se efectúa mediante una línea de autobuses diaria, que en realidad no supe las necesidades reales de la población, teniéndose que recurrir al costoso uso del taxi y a los vehículos particulares.

### El Turismo

El turismo como actividad no tiene especial importancia en el municipio de Zurgena, quedando reducido a un turismo de paso, propio de los desplazamientos de los habitantes de la comarca, o de los viajeros o agentes comerciales, y en periodos temporales, de los antiguos emigrantes que pasan cortas temporadas vacacionales o de familiares de visita y que disponen del alojamiento familiar.

Por ello los establecimientos hoteleros son de reducidas dimensiones generalmente bares con habitaciones acondicionadas para tal fin y que cubren las necesidades planteadas. La población ocupada en el sector es insignificante, pues se trata de establecimientos llevados por la propia familia propietaria. En Zurgena existe en la actualidad para tal uso, sin que se hayan producido bajas en los últimos cinco años, lo cual da una idea de las pocas posibilidades del sector.

El resto de la actividad del sector se reduce a bares enfocados al consumo local.

### Los Servicios

En este sector se integran todas aquellas actividades, tanto públicas como privadas, al servicio de los ciudadanos del municipio.

Estas pueden ser de tipo administrativo, como Ayuntamiento, Guardia Civil, I.C.O.N.A., Cámara Agraria Local, etc., o de tipo educativo, como centro de E.G.B., etc., o de tipo sanitario, médico, A.T.S., consultorio, etc.

No entramos en su análisis, pues serán detallados en otro apartado.

#### 2.5.1.4. ANÁLISIS SOCIECONÓMICO DE LA POBLACIÓN

Para establecer el presente estudio vamos a analizar la incidencia de los siguientes Factores en la población de Zurgena y su relación con la media de la provincia.

- En relación con la actividad de la población.

Cuadro nº 20.

	T.M. Zurgena		Provincia de Almería	
	Nº Habit.	% S/T	Nº Habit.	% S/T
Ocupados	505	24,02	137.844	30,42
Parados	197	9,37	37.583	8,29
Inactivos	1.388	66,61	277.650	61,29
<b>TOTAL</b>	<b>2.102</b>	<b>100</b>	<b>453.017</b>	<b>100</b>

- En relación con el tipo de actividad de la población.

Cuadro nº 21.

	T.M. Zurgena		Provincia de Almería	
	Nº Habit.	% S/T	Nº Habit.	% S/T
<b>SECTOR 1</b>				
Agricultura	159	31,54	36.206	26,52
Pesca	---	0,00	2.282	1,67
Extracción Combustible	3	0,60	36	0,03
Extracción Mental	18	3,57	1.243	0,91
<b>TOTAL SECTOR 1</b>	<b>180</b>	<b>35,71</b>	<b>39.767</b>	<b>29,13</b>
<b>SECTOR 2</b>				
Alimentación	13	2,58	2.576	1,89
Textil/Calzado	2	0,40	953	0,70
Madera	6	1,19	695	0,51
Papel	3	0,60	536	0,39
Coquería/Refinería	---	---	55	0,04
Química cemento	24	4,76	3.971	2,91
Producción Metal	3	0,60	166	0,12

Fabr. Metal	5	0,99	1.259	0,92
Fabr. equipos eléctricos	1	0,20	309	0,23
Fabr. equipos transpor.	---	---	393	0,29
Caucho	---	---	773	0,57
Energía	9	1,79	1.043	0,76
Construcción	74	14,67	16.152	11,83
<b>TOTAL SECTOR 2</b>	<b>140</b>	<b>27,78</b>	<b>28.881</b>	<b>21,15</b>
<b>SECTOR 3</b>				
Talleres vehículos	12	2,38	3.242	2,37
Comercio mayorista	1	0,20	7.864	5,76
Comercio minorista	19	3,77	10.890	7,98
Hostelería	17	3,37	6.408	4,69
Transportes comunicac.	45	8,93	6.946	5,09
Financiera	13	2,58	2.671	1,96
Servicios Empresas	4	0,79	1.944	1,42
Educación	40	7,94	7.681	5,62
Sanidad	9	1,79	5.012	3,67
Administración defensa	16	3,17	9.743	7,14
Servicio doméstico	2	0,40	2.388	1,74
Servicios recreativos	6	1,19	3.097	2,27
<b>TOTAL SECTOR 3</b>	<b>184</b>	<b>36,51</b>	<b>67.886</b>	<b>49,72</b>
<b>TOTAL S-1, 2, 3.....</b>	<b>504</b>	<b>100%</b>	<b>136.534</b>	<b>100%</b>

Como resultado de estos análisis podemos observar que la tasa de población activa de Zurgena es inferior a la media de la provincia en un 6,4% que la tasa de paro es superior a la media provincial en 1,08%.

También se puede deducir que los tres sectores de actividad se encuentran muy igualados, no obstante, el sector de más actividad en el T.M. de Zurgena es el Sector terciario con un 36,51% de la actividad, sigue en importancia el sector secundario fundamentalmente por la construcción que ocupa un 14,67% de la población activa, y en tercer lugar, el sector primario con un 35,71% de población.

Si observamos el cuadro comparativo vemos que la actividad dominante del T.M. es la Agricultura con un 31,54% seguida por la Construcción con un 14,67% y en tercer lugar los Transportes con un 8,93%.

Si comparamos estos datos con los del resto de la provincia podemos observar que en el T.M. de Zurgena la agricultura sigue siendo una de las actividades fundamentales, superando a la media provincial.

Siendo el sector primario el de niveles superiores que la media provincial.

#### 2.5.1.5. ACTIVIDADES ECONÓMICAS SIGNIFICATIVAS

Las actividades económicas más significativas son las siguientes:

##### \* La Agricultura

La Agricultura representa en Zurgena el 31,54% de la actividad de Zurgena siendo la 1ª actividad en importancia. Esto es debido a la tónica general de la última parte del siglo en el que se ha ido sustituyendo la actividad minera por la agricultura.

En la zona de la Vega de Zurgena se produce la agricultura tradicional basada en el cultivo de frutales y hortalizas, fundamentalmente los cítricos.

##### \* La Construcción

Actividad de gran importancia que representa el 14,67% de la actividad esto es debido a los recientes desarrollos inmobiliarios de la comarca y a la política de rehabilitación de edificios llevada por la administración

##### \* Resto de Actividades

El resto de actividades ha tenido un desarrollo discreto esperando que se produzca una mayor expansión de la ganadería y de las industrias derivadas de esta. Actualmente han proliferado bastantes unidades de criaderos de ganado porcino, siendo esta una actividad que prevé una nueva alternativa de desarrollo.

#### 2.5.1.6 RECURSOS E INVERSIONES PÚBLICAS

El Ayuntamiento de Zurgena ha experimentado un cambio notable en relación con los presupuestos que maneja, prácticamente ha multiplicado por siete los presupuestos que tenía.

Aunque en los últimos años ha disminuido notablemente como resultado de la crisis económica que afecta al país. No obstante es significativamente superior que en el periodo 2.002-2.004.

Presupuesto municipal:

Ejercicio 2.002	581.849,96
Ejercicio 2.003	581.849,96
Ejercicio 2.004	581.849,96
Ejercicio 2.005	3.462.087,00
Ejercicio 2.006	3.462.087,00
Ejercicio 2.007	3.462.087,00
Ejercicio 2.008	3.462.087,00
Ejercicio 2.009	1.734.633,00
Ejercicio 2.010	2.593.467,00
Ejercicio 2.011	2.593.467,00
Ejercicio 2.012	1.902.492,00
Ejercicio 2.013	1.823.466,00

Esto es debido fundamentalmente al aumento de los ingresos como consecuencia de la actividad inmobiliaria.

Este aumento de presupuesto ha permitido al Ayuntamiento abordar gran cantidad de necesidades que tenía entre otras:

- Proyecto de mejora de abastecimiento y saneamiento de la barriada de los Llanos. Es una inversión programada para actuar en el cambio de tuberías de conducción tanto del abastecimiento como saneamiento de dicha barriada, ya que dado el aumento previsible de población en la zona. El presupuesto estimativo de la obra des de 1.200.000 euros. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Acondicionamiento de guardería. Lugar: Barriada de la Alfoquía, Calle Colegio, Guardería Chicos. Ante la demanda de este servicio por parte de los vecinos, hoy con 15 plazas se trata de añadir una nueva aula del edificio colindante, propiedad municipal, y acondicionamiento de las existentes. El presupuesto de la obra se estima en 42.000 euros. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Construcción de gimnasio. Situación: Barriada de la Alfoquía. Presupuesto estimado: 180.000 euros. Se trata de una instalación deportiva en la barriada de más habitantes del municipio, demandada tanto por la tercera edad, grupos juveniles como colectivos vecinales, ya que en el municipio no existe instalación apropiada para practicarla, hoy se está realizando en salones que no reúnen las condiciones para la práctica de la actividad. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Pistas polideportivas. Situación: Barriada de la Alfoquía. Paraje Piscina Municipal Pueblo. Presupuesto: 150.000 euros. El municipio solo cuenta con una pista abierta en la barriada de La Alfoquía, se trata de construir dos: Pueblo y Alfoquía. Zona de la piscina, que complemente los servicios de esta y la creación de un área deportiva en la zona. En cuanto a la del núcleo de Zurgena, es necesario, ya que la zona no cuenta con ninguna instalación deportiva al aire libre, necesario para las actividades de las Escuelas Deportivas Municipales. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Urbanizaciones. Situación: diversas zonas del municipio, núcleo y barriadas. Presupuesto: 410.000 euros. La obra consiste en mejora de asfaltos, aceras, alumbrado público, en diversas zonas que por su antigüedad y mal estado necesitan una reposición, son obras de mejoras y reposición, no obras nuevas. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Acondicionamiento de la glorieta. Situación: Glorieta del Olmo. Casco Antiguo. Presupuesto: 60.000 euros. Las obras a realizar son una remodelación y mejora de la existente, con cambio de suelo, alumbrado, mobiliario urbano y jardinería. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Acondicionamiento de Parques. Situación: Parque Ginés Parra. Presupuesto: 100.000 euros. Este parque situado en el casco histórico del municipio necesita una remodelación, y un cambio del mobiliario urbano, reparación quiosco, alumbrado Público, etc. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena

- Obras planes provinciales 2.006. Urbanizaciones. Los proyectos de estas obras los está realizando la Excm. Diputación Provincial y como su nombre indica se trata de asfaltos en diversas zonas del municipio. Presupuesto: 120.000 euros. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Zona Deportiva en Zurgena Pueblo que comprende la construcción de 1 pista de padel , 1 Pista Polideportiva y unos vestuarios , por un importe total de 100.000,00 €.

## **2.6. PATRIMONIO EDIFICADO**

### **2.6.1. NÚCLEOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL**

El T.M. de Zurgena posee dos grandes núcleos que difieren de los demás en tamaño y nº de población, estos son ZURGENA Y LA ALFOQUÍA. También existen pequeñas agrupaciones con carácter diseminado repartido por el T.M. y próximo a las vías de comunicación.

#### **ZURGENA**

Es uno de los núcleos de mayor dimensión y el que da nombre al municipio, cuenta con una población actual de 735 habitantes estabilizados.

El núcleo tiene forma lenticular alargada , se encuentra encajonado entre el río Almanzora en límite norte, la rambla de Zurgena por el Este y el Sur , y una estribación montañosa de rocas arcillosas que se eleva con pendientes muy elevadas por el Oeste . Su trama es irregular con calles de anchos irregulares y trazados tortuosos que se adaptan a la topografía, calles llanas y de fuertes pendientes y su crecimiento se encuentra muy limitado por los condicionantes físicos. Se encuentran diferenciadas dos zonas, la ciudad antigua situada en el norte y entorno a la Iglesia de san Ramón Nonato donde se encuentran las viviendas mas interesantes y la zona sur resultado de la expansión del pueblo que se adapta a la topografía.

#### **LA ALFOQUÍA**

El núcleo de la Alfoquía no tiene delimitación de suelo urbano, no obstante es uno de los núcleos históricos que figuran en las NNSS provinciales .Es el núcleo de mayor dimensión del T.M., se encuentra en la ribera norte de la cuenca del Almanzora en una zona de vega. Cuenta con una población actual de 1.408 habitantes estabilizados.

Tiene forma irregular resultado de los diferentes impulsos de crecimiento que ha sufrido . Aunque mas extensa que Zurgena, también está limitada en su superficie, Al sur está limitada por la vega del Almanzora y el propio río , al Oeste tiene diferentes ramblas no muy largas pero con fuertes desniveles , al este y al norte por la antigua Redia que se verá transformada en la nueva autovía del Almanzora .Su trama es regular pero generada a base de desarrollos espontáneos. El origen de su desarrollo radica en la ubicación de la antigua estación de tren (hoy transformada en centro social) que tenía su apeadero en pleno centro de la Alfoquía y la antigua carretera del Almanzora. Primero se desarrolló hacia el sur al abrigo de dos industrias de mármol y posteriormente la ciudad

a traspasado la antigua carretera convirtiéndola en un viario del núcleo. Su topografía llana ha hecho que sea el núcleo que mayor crecimiento ha experimentado en los últimos años.

#### CHICAGO

Es prácticamente una extensión de la Alfoquía, aunque se encuentra físicamente separado por una rambla. Está situado al Este de la Alfoquía y está constituida por una agrupación de edificaciones aisladas diseminadas. Su trama es orgánica que se adapta al terreno.

#### EL CUCADOR Y LOS CARASOLES

Estos dos núcleos no tienen delimitación de suelo urbano, no obstante figuran como núcleos históricos de las NNSS provinciales. Son dos núcleos diseminados, situados al borde de la actual carretera de Huerca-Overa a Olula del Río, en el tramo denominado la Redia. No existe una distinción clara de sus límites y en los últimos años se han desarrollado diferentes urbanizaciones que tienen censados un total de 518 habitantes la mayoría de población extranjera.

Están formados por agrupaciones de edificaciones más o menos dispersas a ambos lados de la carretera con tramas irregulares y sin continuidad entre ellas.

#### PALACES

El núcleo de Palacés no tiene delimitación de suelo urbano, no obstante es uno de los núcleos históricos que figuran en las NNSS provinciales. Se trata de una pedanía de Zurgena situada al borde de la carretera de Ballabona y Lubrín, en el lado Este del T.M. con una población actual de 166 habitantes estabilizados

Tiene una forma alargada siguiendo el trazado de su calle principal, en torno a la que se han ido asentando diferentes viviendas con morfología de vivienda en hilera y viviendas aisladas. Se trata de una agrupación de diferentes cortijadas de mayor dimensión con viviendas aisladas y adosadas en torno a dos o tres calles asfaltadas. Últimamente se han desarrollado diferentes urbanizaciones de ciudadanos extranjeros.

#### LOS LLANOS DEL PERAL

El núcleo de los Llanos del Peral no tiene delimitación de suelo urbano, no obstante es uno de los núcleos históricos que figuran en las NNSS provinciales. Es una antigua agrupación de cortijadas que en los últimos años ha experimentado un gran desarrollo en urbanizaciones más o menos dispersas. Tiene una población censada de 176 habitantes de mayoría extranjera, reconocida como núcleo por las normas subsidiarias provinciales, actualmente presenta una trama irregular con construcciones de viviendas unifamiliares con parcelas de tamaño medio.

#### LOS MENCHONES

El núcleo de los Menchones no tiene delimitación de suelo urbano, no obstante es uno de los núcleos históricos que figuran en las NNSS provinciales. Se trata de un núcleo situado en el límite del término municipal con Arboleas y está formado por una serie de viviendas que tienen continuidad en el término municipal de Arboleas, en los últimos años ha experimentado un gran desarrollo en una urbanización compacta. Tiene una población censada de 61 habitantes, reconocido como núcleo por las normas subsidiarias provinciales, actualmente presenta una trama irregular con construcciones de viviendas unifamiliares con parcelas de tamaño medio

#### CORTIJADAS DISEMINADAS

Por último, existen cortijadas formadas por agrupaciones de dos, tres familias ó más, que no constituyen exactamente un núcleo de población, pero que interesa darle un tratamiento en la revisión. Se trata de cortijadas como las siguientes:



AGUAS ARRIBA  
CUESTA CALDERON  
FUENTE DEL PINO  
LA PARRICA  
LOS BONILLOS  
LOS CHURROS  
LOS PUNTALES  
LOS CABRERA

## **2.6.2. ESTRUCTURA URBANA Y EDIFICACIONES**

### 2.6.2.1. FORMACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

#### *ZURGENA*

Son muy escasos los datos de los que se disponen sobre la historia de esta población, debido a la pérdida del Libro de Apeo y Población. Los pocos topónimos medievales que conocemos nos los proporciona el Censo de Ensenada.

Desde el punto de vista eclesiástico, Zurgena siguió siendo un anejo de Huerca Overa hasta 1.525. En el mencionado año Zurgena se erigió en parroquia. La iglesia se construyó durante el pontificado del obispo don Antonio Carrionero.

El núcleo de Zurgena data de los primeros asentamientos romanos en la península Ibérica que probablemente lo utilizaban como puesto intermedio entre ciudades. Este se manifiesta por los restos arqueológicos abundantes en la ubicación del núcleo de Zurgena y en las proximidades.

La organización del casco antiguo es de manera orgánica en la falda del cerro del reloj, formando un haz concéntrico de calles, que unas discurren paralelamente a las curvas de nivel y otras de manera transversal. Posteriormente, con el encauzamiento de la rambla se produjo un ensanche de calles trazadas de manera semejante.

#### *LA ALFOQUÍA*

Con la ubicación de la estación de Tren y debido a la proximidad de la carretera A-1101R, se creó una pequeña agrupación de viviendas próximas a la estación.

Posteriormente y con la mejora de las comunicaciones, lo que actualmente es el núcleo de La Alfoquía ha llegado a tener tanta importancia que supera en habitantes y viviendas el núcleo de Zurgena.

Su génesis es muy caótica, ya que la localidad de La Alfoquía ha ido formándose mediante la generación de agrupaciones inconexas entre sí que al ir ampliándose han generado bastantes problemas de comunicación, ya que siguen tramos ortogonales que obedecen a diferentes momentos de crecimiento y con directrices independientes.

#### **RESTO DE NÚCLEOS**

El resto de núcleos tienen como origen asentamientos de cortijadas que han ido creciendo con el tiempo.

### 2.6.2.2. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

#### *ZURGENA*

Actualmente el núcleo de Zurgena se estructura en la falda del cerro del reloj y en el ensanche hacia la rambla, donde se asienta de manera orgánica, es decir trata de acoplar el viario a las líneas de nivel, creando una serie de viarios que discurren concéntricamente y siguiendo las líneas de nivel y ortogonalmente se comunican entre estas vías con calles de elevada pendiente y practicables solamente por peatones.

El viario es muy estrecho y dificultoso para el tránsito de vehículos, que transcurre exclusivamente con una vía de penetración (Av. 19 de Octubre y calle Lubrín) y una vía de salida (Av. 19 de Octubre).

El resto de vías salvo penetraciones puntuales son de difícil uso para el tráfico.

En la localidad de Zurgena hay dos zonas claramente diferenciadas que son el casco antiguo entorno al cerro del reloj y la zona de expansión realizada en los márgenes de la rambla, que tiene una trama muy desorganizada.

Por último se observa que las posibilidades de crecimiento de Zurgena son muy limitadas, ya que la topografía por un lado y la ubicación de la rambla de la Fuente del Pino impide su desarrollo más deseado.

#### *LA ALFOQUÍA*

El núcleo de La Alfoquía se ha generado en varios focos de atracción (la carretera y la estación) con un sistema tramado rectangular incompleto e inconexo en algunos puntos.

Esto ha provocado la existencia de vacíos de tejido urbano con la dificultad que esto representa. Últimamente ha crecido y colmatado una gran superficie hasta el límite de la redia.

En los últimos años ha experimentado un desarrollo importante en los terrenos que lo limitan al Norte, en torno a la Piscina municipal.

#### 2.6.2.3. USOS URBANOS DE LOS NÚCLEOS

##### *ZURGENA*

En la actualidad, en el núcleo principal de Zurgena, el uso predominante es el residencial, siendo la tipología edificatoria predominante para el casco histórico, vivienda unifamiliar adosada, con ocupación extensiva de la parcela de pequeñas dimensiones.

La mayor parte de los usos comerciales de Zurgena se realizan en torno a la plaza del Olmo y la Avenida 19 de Octubre, en los bajos de las edificaciones que conforman las vías de penetración de Zurgena.

##### *LA ALFOQUÍA*

En la actualidad, en el núcleo de La Alfoquía, el uso predominante es el residencial, siendo la tipología edificatoria predominante, vivienda unifamiliar adosada, con ocupación extensiva de la parcela de pequeñas dimensiones. Dentro de la trama urbana coexisten dos industrias de manufacturas del mármol de cierta importancia.

La mayor parte de los usos comerciales de La Alfoquía se realizan en torno a la carretera, en los bajos de las edificaciones que conforman las vías de penetración de La Alfoquía.

#### 2.6.2.4. PARCELACIÓN Y MORFOLOGÍA URBANA

Analizando el parcelario de Zurgena, clasificando los solares, en distintos tipos, según sean: Menores a 100 m<sup>2</sup>. entre 100 y 200 m<sup>2</sup>. entre 200 y 500 m<sup>2</sup>. y solares de superficie mayor a 500 m<sup>2</sup> observamos que la mayoría son parcelas menores de 100 m<sup>2</sup>, parcelación típica de los núcleos asentados en faldas de montaña con topografías dificultosas para la construcción.

#### 2.6.2.5. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Forma de ocupación parcelaria:

Al analizar la forma de ocupación de las parcelas por parte de la edificación, consideramos ocupación intensiva, aquella que deja menos del 20% de la superficie del solar, a huerta ó corral descubierto: el resto, las consideraremos ocupaciones extensivas.

Zurgena, es un pueblo donde predomina de forma abrumadora la ocupación intensiva de la parcela. Esta es relativamente normal, ya que como vimos anteriormente el tamaño de la parcela suele ser pequeña.

La ocupación extensiva, se haya dispersa por todo el núcleo de forma esporádica, solamente aparecen algunos grupos de esta ocupación en los barrios periféricos.

Altura edificatoria:

La altura dominante en el casco histórico, es de una y dos plantas. Sin embargo puntualmente en las zonas de más pendiente se dan tres plantas. En este sentido podemos observar, que las alturas edificatorias por zonas es bastante homogénea.

La mayoría de las edificaciones, son unifamiliares, con estructuras muy variadas en las que se producen superposiciones de niveles.

#### 2.6.2.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y USO DE EDIFICACIONES

Para este análisis hemos clasificado el estado de las edificaciones en:

**Bueno:** Aquellas que están recientemente construidas, reformadas, ó que sin ser así, son edificaciones cuidadas por sus propietarios y aunque antiguas, sus elementos constructivos están en perfecto estado.

**Regular:** viviendas que sin estar muy deterioradas, presentan un aspecto descuidado, con elementos constructivos afectados de forma muy localizada, subsanables con una pequeña reparación ú obra menor.

**Malo:** Construcciones donde el deterioro es generalizado y en elementos importantes del inmueble, que de no reformarlas en los próximos años, puede conducirlos a la ruina total ó parcial. Las reformas a acometer en estos casos son globales y en elementos importantes como cubierta, muros, forjados, etc.

**Ruinosos:** Son Construcciones que aparte de un estado malo generalizado, tiene elementos estructurales caídos, muchas de las cuales por la degradación generalizada, son irrecuperables con reforma, necesitando una nueva edificación.

El estado de conservación de las edificaciones del Casco Histórico, es preocupante, al predominar los estados regular y malo de conservación. Lo cierto es que un buen número de viviendas necesitan reformas importantes, y que habría que incentivar a los propietarios a ejecutarlas para que no se deterioren más.

Las edificaciones en estado malo y ruinoso en el Casco Histórico, hay que tener especial atención con ellas, ya que se pueden convertir en puntos negros de esta zona.

### **2.6.3.- LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO.**

#### 2.6.3.1. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DE LA VIVIENDA.

Tipología constructiva: La podemos resumir en dos grandes grupos:

- Construcción típica de Zurgena.
- Construcción actual.

\* Consideraremos como edificación "típica de Zurgena", aquella que responde a una construcción a base de muros de carga, ejecutados de mampostería o muros de tapial, de gran espesor, con forjados de madera en listones, sobre estos un entramado de madera, sobre los que se colocan el solado. La cubierta inclinada normalmente tiene cornisa, vuelo, y los muros están enfoscados y pintados de cal. Los huecos por lo general son alargados verticales y con criterio compositivo que divide en Planta Baja, Primera y Cámara, con carpintería de madera y rara vez con rejas y los huecos se remarcen con molduras, de influencias clásicas.

Este tipo de edificación perdura durante bastantes siglos, ya que la misma tradición constructiva, se mantiene inalterable desde tiempos de los árabes, por lo que son de difícil dotación.

Esta tipología constructiva, es menos complicada que otras, y al emplear materiales fácilmente asequibles, se desarrolla en los barrios de centro histórico, siguiendo posiblemente una tradición constructiva de la zona.

\* Edificación actual: La definimos, como aquella que utiliza materiales, y tipos constructivos actuales como: Estructura y vigería de hormigón, acero estructural, ladrillo hueco, impermeabilizantes, carpintería de todas clases y materiales, tejas distintas a la curva árabe, etc.

Normalmente se ubican en los ensanches del pueblo y en La Alfoquía, aunque existen también en pleno casco histórico, apareciendo en la mayoría de los casos, como auténticos puntos negros en el paisaje urbano.

### 2.6.3.2. OCUPACIÓN DE VIVIENDAS

Desde el punto de vista de la ocupación y según los datos del último censo de viviendas de 1.991, Zurgena tiene un total de 1.002 viviendas, de estas son viviendas principales 622 viviendas, 127 son viviendas secundarias y 219 están desocupadas.

### 2.6.3.3. SUPERFICIES DE VIVIENDAS

En relación a la superficie de las viviendas tenemos que el 40% son viviendas entre 60 y 90 m<sup>2</sup>, el 3,8% son inferiores a 60 m<sup>2</sup> y el 56,2% son viviendas con superficie superior a 90 m<sup>2</sup>.

### 2.6.3.4. ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Las viviendas de Zurgena se pueden clasificar en función del año de su construcción de la siguiente manera:

Anteriores a 1.941.....	301
De 1.941 a 1.950.....	37
De 1.951 a 1.960.....	58
De 1.961 a 1.970.....	109
De 1.971 a 1.980.....	257
De 1.981 a 1.990.....	239
En 1.991.....	---

Como vemos se puede observar que el efecto de construcción de viviendas es progresivo y aumenta constantemente, pudiéndose observar que en las dos últimas de cada, la cantidad de viviendas construidas se han estabilizado.

### **2.6.4. EDIFICACIONES DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO- AMBIENTAL.**

Desde el punto de vista arquitectónico, los edificios y conjuntos de mayor valor corresponden al casco antiguo del núcleo urbano de Zurgena que se sitúa en la ladera del Cerro del Reloj con su Torre que tiene un valor simbólico para el núcleo urbano.

La Iglesia de San Ramón Nonato es el edificio que centra la estructura urbana del casco antiguo constituyéndose en monumento.

Su planta es de cruz latina, se compone de una nave con dos capillas adosadas a la cabecera. Un artesonado de par e hilera con nudillos y tirantes cubre la nave. La cabecera está resuelta mediante cúpula de media naranja apoyada sobre arcos de medio punto que descansan sobre pilares de capitel jónico y entablamento. Exteriormente la cúpula se formaliza con planta ochavada con cuatro cuerpos adosados actuando de contrafuertes.

La sacristía y capillas se cubren así mismo con cúpulas de media naranja. La torre prismática de planta cuadrada se remata con cubierta a cuatro aguas.

Los principales periodos históricos de la Iglesia se centran en los siglos XVI-XVIII y estilísticamente con el mudéjar, neoclásico y barroco.

La arquitectura civil de mayor valor se debe a la arquitectura historicista desarrollada durante el siglo XIX y comienzos del XX. Su tipología dominante es la casa – patio de luces. El patio cubierto, pero abierto lateralmente, centra la planta. La escalera, adosada a él, mantiene una relación espacial con el patio.

Volumétricamente, el patio de luces se establece como un cuerpo que emerge sobre la cubierta, normalmente de teja árabe, del edificio cobrando un valor simbólico.

Además de las referidas edificaciones Zurgena tiene una serie de viviendas que por su tipología y por reunir los elementos que mas se repiten de la arquitectura son destacables. Podemos señalar las siguientes:

**A)- Bienes de Interés Cultural (B.I.C.)**

- 1.- Escudo de D. Antonio Carrionero (Iglesia de San Ramón Nonato).
- 2.- Castillo de los Correos.

**B)- Bienes de Catalogación General**

- 3.- Torre del Reloj.
- 4.-Ayuntamiento de Zurgena.

**C)- Bienes de patrimonio Arquitectónico de interés Histórico Artístico.**

*C.1)- Arquitectura Religiosa*

5. Iglesia de San Ramón Nonato.
6. La Ermita de la Virgencica del Calvario.
- 7.-La Ermita de María Auxiliadora.
- 8.-La Hornacina de la Virgen del Carmen.

*C.2)- Arquitectura Urbana*

9. Casa Parroquial- Pza. Iglesia 1
- 10.- Casa en Pza. de La Gloria- Pza. del Olmo nº 3
- 11.- Casa en C/ Matadero nº 13
- 12.-. Casa en C/ El Pinar nº 7
- 13.-. Casa en C/ Matadero nº 7
- 14.- Casa en C/ Matadero nº 9
- 15.- Casa en C/ Padre Torres nº 3
- 16.- Casa en Pza. de la Iglesia nº 2
- 17.- Casa en Pza. de la Iglesia nº 3
- 18.- Casa en Pza. de la Gloria.-Pza. del Olmo nº 7
- 19.- Vivienda Señorial en calle Orán.
- 19bis.- Fca. De Harina de San Cristóbal

**C.3)- Arquitectura rural.**

- 20.- Caserío de La Alfoquía.
- 21.- Caserío de Almajalejo.
- 22.- Caserío de Los Carasoles.
- 23.- Caserío del Cucador.
- 24.- Caserío de Los Llanos.
- 25.- Caserío de los Menchones.
- 26.- Caserío De Palaces.
- 27.- Cortijada de Fuente del Pino.
- 28.- Cortijada de las Lomas del Granado.

**C.4)- Arquitectura Ferroviaria.****29.- Estación de Ferrocarril.****D).- Cascos Históricos**

- 30.- Casco histórico de Zurgena
- 31.- Casco histórico de La Alfoquía.

El Plan General recogerá este patrimonio histórico heredado estableciendo una normativa acorde a sus especiales características en el catálogo.

Como consecuencia de ello, la rehabilitación de viviendas es la actividad a propiciar para asegurar la conservación y el mantenimiento del casco antiguo de Zurgena.

**2.6.5. DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.****Núcleo de Zurgena, La Alfoquía y PALACES**

El equipamiento comunitario existente actualmente en el núcleo de Zurgena es el siguiente.

DENOMINACION	DOTACIONES DE ZURGENA				
	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	INFRAESTRUCT.
SG-EL MOLINO		1.287,00			
COLEGIO	1.611,00				
NUEVO COLEGIO	7.173,00				
TEATRO			181,00		
LOCAL SOCIAL			246,00		
SG-DEPOSITO AGUA					224,00
DEPURADORA					9.137,00
<b>TOTAL</b>	<b>8.784,00</b>	<b>1.287,00</b>	<b>427,00</b>		<b>9.361,00</b>
					<b>19.859,00</b>
DENOMINACION	ELP				
SG-CERRO DEL RELOJ	19.664,00				
SG-PARQUE DEL ALMANZORA	9.345,00				
PARQUE DE LASCRUCEZ	2.004,00				
PASAJE FDEZ CUESTA	640,00				
PLAZA DEL OLMO	350,00				
PLAZA	246,00				
PLAZA DE LA CRUZ	860,00				

TOTAL	33.109,00
-------	-----------

❖ El equipamiento comunitario existente actualmente en el núcleo de La Alfoquía es el siguiente.

DENOMINACION	DOTACIONES DE ALFOQUIA					
	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	INFRAESTRUCT	
COLEGIO PUBLICO	10.106,00	0				
CUARTEL GUARDIA CIVIL			1.656,00			
C.D. PISCINA GASOLINERA		7.936,00	0			
IGLESIA			670,00	572,00		
EQUIPAMIENTO E1			2.361,00			
			0			
TOTAL	10.106,00	7.936,00	4.687,00	572,00		23.301,00

DENOMINACION	ELP
SG-PARQUE	
ESTACION	21.011,00
PLAZA LIBERTAD	728,00
PLAZA ALMANZORA	756,00
GLORIETA VIRGEN CARMEN	260,00
ELP L1	692,00
ELP L2	481,00
ELP L3	696,00
ELP L4	619,00
ERA DE CHICAGO	130,00
TOTAL	25.373,00

El equipamiento en otros núcleos

DENOMINACION	DOTACIONES DE OTROS NUCLEOS					
	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	INFRAESTRUCT	
ESCUELA PALACES	730,00	0				
IGLESIA PALACES			640,00			
IGLESIA LOS LLANOS			675,00			
			1.315,00			
TOTAL	730,00	0,00	0	0,00	0,00	2.045,00

DENOMINACION	ELP
ZONA VERDE	
CUCADOR	1.321,00
ZONA VERDE	
CARASOLES	815,00
ZONA VERDE LOS LLANOS	317,00
TOTAL	2.453,00

### **2.6.6. TRÁFICO Y MOVILIDAD.**

El transporte público en el T.M. de Zurgena está cubierto por la empresa de autobuses Provincial, que cubre las comunicaciones de Zurgena con las principales ciudades de Andalucía y con los núcleos próximos a Zurgena.

El transporte interior del núcleo de Zurgena no está cubierto, debiendo realizarse de manera individual por los habitantes de Zurgena.

El tráfico en Zurgena es muy escaso. El aparcamiento de vehículos es dificultoso y se realiza fundamentalmente en los alrededores de la Plaza del Olmo y la Avenida del 19 de Octubre y adyacentes, en el resto del núcleo no es muy dificultoso.

En la Alfoquía existe algo más de tráfico y el viario es más ancho por lo que el aparcamiento se produce sin dificultad de manera homogénea en todo el asentamiento.

En el resto de núcleos el tráfico es muy escaso, por lo que es fácil aparcar en casi todos.

### **2.6.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

#### 2.6.7.1. RED DE CARRETERAS

La red de carreteras que atraviesan el T.M. de Zurgena está compuesto por las siguientes:

- Carreteras Provinciales:  
AL -7104: “ De la A-334 a Zurgena por Arboleas.”  
AL- 7106 “ De la A-7 en Huerca – Overa a la A- 1101 por Palacés
- Carreteras Autonómicas:  
A-334 De Baza a Huerca-Overa.  
A-1101 De Sorbas a Zurgena  
A-1101R .

- También atraviesan el T.M. otras vías ó caminos de menos importancia, que conectan cortijadas ó parajes con las vías principales.

- Actualmente se está ejecutando el proyecto de la autovía del Almanzora. En los planos de ordenación se ha marcado el trazado definitivo, de dicha Autovía en su paso por el T.M..

#### 2.6.7.2. RED VIARIA URBANA

La red viaria interior de Zurgena es muy deficiente, ya que solamente permite el tráfico con dificultad en las vías interiores del pueblo.

Para entrar en el pueblo se usa la Avenida 19 de Octubre y para salir se emplean la Plaza del Olmo, C/ Lubrín y Avenida 19 de Octubre, creando un circuito muy simple de entrada y de salida.

Estas vías son estrechas, muy irregulares, prácticamente sin aceras y mal estructuradas.

El resto de las vías salvo raras excepciones no permiten el tráfico rodado de vehículos y se usan de manera peatonal por los habitantes.

La zona de La Alfoquía se ha realizado con infraestructuras parciales a veces incorrectas y de diferentes anchos.



No obstante el problema de comunicación es de difícil solución, debido a que es resultado de la propia estructura del pueblo y a la falta de medios para abordar un problema de infraestructura.

#### 2.6.7.3. MOBILIARIO URBANO Y URBANIZACIONES

El mobiliario urbano en Zurgena es muy variado, no existe uniformidad en los criterios de urbanización y ha sido desarrollado a impulsos deficientes, obteniéndose un resultado caótico.

#### 2.6.7.4. ABASTECIMIENTO.

Todo lo relacionado con el suministro de Agua potable viene expresado en el Estudio hidrológico realizado con motivo de la redacción del PGOU y que forma parte de los Anexos del presente PGOU.

#### 2.6.7.5. SANEAMIENTO

Todo lo relacionado con la red de Saneamiento viene expresado en el Estudio hidrológico realizado con motivo de la redacción del PGOU y que forma parte de los Anexos del presente PGOU.

#### 2.6.7.6. SUMINISTRO ELÉCTRICO

Dentro del núcleo de Zurgena existen dispuestos dentro de los tramos urbanos una serie de transformadores de Alta Tensión que son los que proporcionan el suministro eléctrico a la población.

El suministro eléctrico corresponde a la empresa ENDESA que realiza las previsiones y proyecta las necesarias para dar suministro a los desarrollos previstos por el PGOU.

El PGOU ha sido informado por la Cía. suministradora que nos comunica la necesidad de prever la implantación de una Subestación con carácter municipal. A tal efecto se ha previsto un Sistema General que se obtendrá del desarrollo urbanístico del municipio y que se ha visto la ubicación más idónea para la citada Subestación eléctrica.

#### 2.6.7.7. ALUMBRADO PÚBLICO

La Red de Alumbrado del término municipal está a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Zurgena  
Se distinguen diferentes partes:

##### . Red de Distribución

Es propiedad de la empresa eléctrica, a través de estos se da suministro a los distintos usuarios:

##### . Zurgena

.Canalización aérea, está en la principal en el municipio de Zurgena se ramifica por el centro del núcleo, en una de sus ramificaciones al norte-este se encuentra el armario de alumbrado público.

.Canalización soterrada, se localiza en los márgenes del municipio al este y oeste del mismo.

##### . La Alfoquía

.Canalización aérea, esta se extiende por el sur del núcleo ramificándose por sus calles.

.Canalización soterrada, se localiza al norte del mismo. En la zona oeste se encuentran seis armarios de alumbrado público.

. Carasol y Cucador

.Canalización soterrada, es la totalidad de las canalizaciones de este núcleo. Tiene siete cuadros de alumbrado público repartidos hacia el sur y este del núcleo.

. Palacés

.Canalización aérea, es la totalidad de las canalizaciones de este núcleo. Tiene tres armarios de alumbrado público, dos al sur y uno al norte del núcleo.

. Llanos del Peral

.Canalización soterrada, es la totalidad de las canalizaciones de este núcleo.

. Los Menchones

.Canalización soterrada, es la totalidad de las canalizaciones de este núcleo.

. Receptor

En cada municipio se utiliza un aparato diferente en función de sus necesidades y circunstancias.

. Zurgena

.Luminaria mural, esta luminaria se encuentra en su mayoría ligada a la canalización aérea aunque en alguna zona está enlazada directamente con la línea eléctrica aérea.

.Luminaria de báculo, esta luminaria se encuentra en su mayoría ligada a la canalización soterrada aunque en alguna zona está enlazada directamente con la línea eléctrica enterrada.

. La Alfoquia

.Luminaria de báculo, esta es la totalidad de las luminarias del municipio.

. Carasol y Cucador

Luminaria de báculo, esta es la totalidad de las luminarias del municipio ligadas a la canalización soterrada.

. Palacés

.Luminaria de báculo, esta es la mayoría de las luminarias del municipio.

.Luminaria mural, son una minoría que se encuentran en las últimas estribaciones de la red.

. Llanos del Peral

.Luminaria de báculo, esta es la totalidad de las luminarias del municipio.

. Los Menchones

.Luminaria de báculo, esta es la totalidad de las luminarias del municipio.

### **3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL**

#### **3.1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO**

De los datos obtenidos para la redacción del PGOU podemos concluir que el Término Municipal no presenta unas características muy relevantes en su medio físico. No posee ningún paraje natural, no está incluido en los lugares de interés comunitario ni en su Término Municipal existen áreas de protección de aves.

No obstante quien haya visitado el Término Municipal si que puede apreciar la existencia de valores naturales que si bien no tienen una relevancia especial en un ámbito mayor, si es importante que se mantenga y se proteja.

También hay que mencionar las áreas con pendientes mayores de 25 % que será necesario preservarlas así como una gran extensión de terreno situada en el Oeste del Término Municipal que se encuentra dentro de la

zona de Hábitat prioritarios de interés comunitario. Por último reseñar la gran cantidad de ramblas y cauces existentes en el Término Municipal y la necesidad de cuidar estos cauces para evitar problemas más importantes.

Por lo demás goza de un clima benigno con temperaturas suaves y ausencia de precipitaciones lo que hace que los acuíferos estén sobreexplotados y con problemas de salinización.

### **3.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN**

De la población de Zurgena se puede decir que ha crecido espectacularmente, pero este crecimiento no es debido al crecimiento natural de la población, sino a la afluencia masiva de ciudadanos de Europa que se instalan en Zurgena por el clima benigno que posee. En general la población de Zurgena es una población que envejece, que no se renueva, no solo por la población autóctona, sino por las aportaciones de residentes comunitarios que son de avanzada edad y si no se presentan alternativas económicas válidas el final del Término Municipal es que desaparezca como tantos otros pueblos en España ó que se transforme en una población dependiente. Por tanto este PGOU apuesta por revitalizar la población mediante la activación de la economía que suponga un atractivo que permita un crecimiento positivo en número y en edad.

### **3.3. ANÁLISIS DE LA ECONOMÍA MUNICIPAL**

Al igual que la población, la economía no tiene muchas posibilidades. Una economía basada en subsidios, subvenciones con una población envejecida que se mantiene con las rentas del Estado, necesita un revulsivo que genere riqueza.

En estos últimos años la actividad frenética de la construcción ha llegado a Zurgena, esto ha generado un espejismo sobre las posibilidades de futuro. La población trabajadora y la población que venga a residir necesitarían servicios y comercios. La situación de crisis estatal y las políticas públicas de regularización de los últimos asentamientos de población comunitaria han paralizado el espejismo que se vivió en los años 2.003 a 2.007. Actualmente es un municipio que languidece y que sobrevive de manera dificultosa.

### **3.4. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**

Del patrimonio edificado de Zurgena se puede decir que es una construcción de mala calidad y que necesita una importante rehabilitación. No obstante habría que distinguir en el patrimonio antiguo y las nuevas construcciones, ya que estas se están realizando con mejor calidad y cumpliendo la normativa aplicable durante su construcción.

Por otro lado tanto la parcelación como la superficie de viviendas se va reduciendo debido fundamentalmente al alto coste de las nuevas viviendas.

### **3.5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.**

Como conclusión global de la situación actual del municipio de Zurgena, podemos extraer las siguientes:

1. El T.M. de Zurgena presenta unas características que sin ser especiales, constituyen un área muy atractiva por su ubicación, paisaje, comunicaciones, etc. Prueba de ello es la cantidad de urbanizaciones y de asentamientos que se han construido en la última década.

2. El municipio actualmente se encuentra en una fase de reacción adversa provocada por los indicadores que reflejan una lenta desaparición del municipio (población, economía, etc). Esta reacción ha concluido con la aparición desordenada de algunos asentamientos urbanos en el T.M. que surgen como alternativa a un crecimiento poblacional a esta actividad económica. Esta reacción se ha paralizado en seco y muchas de las construcciones iniciadas han quedado abandonadas.

3. Estas tendencias de desarrollo se han realizado espontáneamente, apoyándose en agrupaciones de viviendas existentes y sin una planificación lógica de las infraestructuras ni de los equipamientos necesarios. Es necesario canalizar las sinergias actuales para que las tendencias actuales deriven hacia un desarrollo ordenado y sostenible que tenga en consideración los posibles impactos que pueden generar.

4.- El mayor problema que tiene el T.M. de Zurgena es dar una solución urbanística a los núcleos inventariados por las NN.SS. provinciales que actualmente no tienen delimitación y que han experimentado fuertes crecimientos al amparo de una legislación urbanística muy dispersa.

### **3.6 TENDENCIAS FUTURAS DE DESARROLLO.**

Con la parálisis de la economía nacional debido a la crisis económica iniciada en el 2.007/08 se ha perdido la gran esperanza que los nuevos asentamientos destinados a población inmigrante de los países de Europa supuso. Esto ha paralizado la economía y la generación de nuevos recursos todos los indicadores nos señalan que este proceso va ser largo difícil.

Las tendencias de futuro pasan por que se consoliden las zonas marcadas como suelos no consolidados y los suelos urbanizables y que una vez construida la Autovía del Almanzora se produzcan un revulsivo económico.

En este sentido el Plan General prevé de manera generosa pero medida la expansión de los núcleos existentes de manera que esto motive el desarrollo económico.

Por otro lado y aprovechando la inexistencia de espacios con valores esenciales, también se han previsto desarrollos externos a los núcleos con diferentes sectores de suelo urbanizable.

Por lo que se espera que la aprobación del PGOU constituya un acicate y un impulso a la maltrecha economía y a la población de Zurgena.

## **4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DEL P.G.O.U.**

El presente Plan General pretende dar respuesta a la problemática del Término Municipal de Zurgena. Estas soluciones parten de unos objetivos que se concretan en unas estrategias que afectan al territorio.

### **4.1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL P.G.O.U.**

#### **OBJETIVOS GLOBALES**

##### **1.- DESARROLLO SOSTENIBLE**

Es necesario que los desarrollos futuros se planteen bajo un equilibrio entre los recursos que nos ofrece el medio físico y las necesidades que una sociedad moderna demanda. Para conseguir este equilibrio es preciso que las urbanizaciones, las construcciones, los usos y las tradiciones se realicen de forma que:

- Exista la máxima eficiencia energética, tanto en los procesos de producción, como en los productos terminados.
- Exista la máxima eficacia en cuanto a los recursos para evitar el despilfarro, incentivar la utilización de materiales reciclados y gestión adecuada de los residuos
- Exista un reequilibrio energético aprovechando las energías renovables tratando de compensar el déficit energético del municipio.
- Se mejoren las comunicaciones y se optimicen los desplazamientos.
- Se evite la dispersión de las ciudades. Al finalizar el proceso del PGOU se finalizará con la indefinición que ha dado lugar a las urbanizaciones creadas en la última década y que han generado tanta alerta social.

- Se aglutinen las ciudades con desarrollos concéntricos de forma que los desarrollos nuevos ayuden a crear una ciudad compacta

## OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

### 1.- OBJETIVOS RELATIVOS A LOS USOS DEL SUELO

- A) Protección de los espacios con valores naturales, ambientales, forestales y arqueológicos.
- B) Limitar la transformación de los suelos con altas pendientes y alto riesgo de erosión.
- C) Establecer medidas de compatibilidad de los recursos naturales con las nuevas demandas en expansión: agricultura intensiva y turismo.
- D) Restaurar el paisaje en zonas degradadas.
- E) Recuperar los cauces ocupados y restablecer el equilibrio hidrológico.
- F) Racionalizar el consumo de agua y controlar la explotación y contaminación de los acuíferos, manteniendo el caudal de regeneración.
- G) Regular el crecimiento y mejorar las condiciones ambientales de los asentamientos espontáneos.

### 2.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA INTEGRACIÓN Y ACCESIBILIDAD TERRITORIAL

- A) Mejorar la comunicación con otros municipios y diversificar los medios de transporte.
- B) Mejorar la comunicación con los pueblos de la comarca y con los del área de influencia, facilitando el acceso desde ellos.
- C) Mejorar las comunicaciones entre los núcleos del municipio.

### 3.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA SIGNIFICACIÓN DEL MUNICIPIO EN LA COMARCA

- A) Potenciar el crecimiento demográfico de Zurgena y de La Alfoquía y detener el proceso de envejecimiento de la estructura actual.
- B) Potenciar la diversificación de la actividad productiva y generar oferta de empleo en todos los sectores existentes y posibilitar la ubicación de nuevos sectores emergentes.
- C) Mejorar la cualificación de la actividad productiva y profesional, en las especialidades relacionadas con las singularidades económicas predominantes actualmente y las previsibles en el futuro.
- D) Aumentar la dotación de equipamientos de ámbito comarcal y servicios de representatividad institucional.
- E) Potenciar las actividades que generen empleo técnico cualificado y no cualificado.

### 4.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

- A) Diseñar las redes de abastecimiento y saneamiento en función de la demanda actual y futura.
- B) Alcanzar el 100% de depuración de todas las aguas residuales de las distintas áreas urbanas del término y de las áreas de nueva creación.
- C) Implantar el sistema separativo en los suelos de nuevo desarrollo.
- D) Suprimir el riesgo de inundaciones en las áreas urbanas. Se contempla el plan de prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos para el municipio de Zurgena.
- E) Eliminación de las líneas eléctricas aéreas en las áreas urbanas y mejorar el nivel de iluminación de los viarios.
- F) Prever la cobertura territorial de las redes de telecomunicaciones por cable en los nuevos desarrollos.
- G) Gestionar adecuadamente los residuos agrícolas.
- H) Contemplar en el sistema de comunicaciones la nueva Autovía prevista por la Junta.
- I) Adaptar lo máximo posible el trazado de la red de comunicaciones a la topografía del territorio, evitando los grandes desmontes y terraplenes.
- J) Urbanizar todo el viario y mejorar la pavimentación en viarios arteriales.

### 5.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA Y SECTORES A FOMENTAR

- A) Apoyo a la diversificación económica, que pasa por fortalecer el sector terciario, impulsar al sector industrial y consolidar el sector agrícola.

- B) Disponer de suelo industrial urbanizado y bien equipado para cubrir la demanda endógena y ofertar para nuevas implantaciones.
- C) Aumentar el valor añadido en la agricultura, incorporando los procesos de industrialización.
- D) Aumentar la dotación de comercializadoras, próximas a los lugares de producción.

#### 6. OBJETIVOS RELATIVOS A LA MEJORA AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

- A) Recuperación de los suelos en procesos de erosión y, a corto plazo, protección de los núcleos afectados por el arrastre de material.
- B) Mejorar la recogida selectiva, tratamiento, y desecho de residuos urbanos, inertes y orgánicos.
- C) Control de materiales de vertido en las operaciones de relleno de excavaciones para extracción de árido.
- D) Protección frente a la antropización de las unidades ambientales de valor ecológico, natural y paisajístico.
- E) Garantizar el caudal, para evitar la contaminación de los acuíferos.
- F) Catalogar los yacimientos arqueológicos existentes para preservarlos de actuaciones incontroladas.
- G) Catalogar las vías pecuarias para su mantenimiento y su protección como sistema tradicional de comunicación.
- H) Delimitar las áreas agrícolas preservándolas de las expectativas incontroladas de urbanización.
- I) Potenciar los recursos paisajísticos, las repoblaciones forestales y facilitar el acceso a los parajes y lugares pintorescos.

#### 7. OBJETIVOS RELATIVOS AL CRECIMIENTO DE LOS NÚCLEOS

- A) Establecer una delimitación efectiva del suelo urbano que incorpore las urbanizaciones existentes.
- B) Completar una vía de circunvalación en La Alfoquía para que mejoren los problemas de comunicación en los diferentes barrios.
- C) Conseguir en suelo urbano los espacios libres destinados a jardines públicos y zonas de recreo.
- D) Preservar terreno para equipamiento escolar adecuado al crecimiento y desarrollo de la población.
- E) Protección del patrimonio arquitectónico, histórico y artístico y rehabilitación de zonas y edificios en estado de degradación.
- F) Completar y definir ordenanzas y alineaciones.  
Estudio pormenorizado de las Unidades de Ejecución para facilitar su desarrollo.
- G) Continuación del desarrollo y expansión de la trama según su crecimiento histórico.
- H) Acabado de los bordes de la ciudad con especial atención a su cualificación urbana.
- I) Mejorar las dotaciones sanitarias para cubrir las necesidades de toda la población.
- J) Mejorar las dotaciones deportivas existentes y cubrir las zonas deficitarias.
- K) Aumentar las dotaciones de equipamiento social, ampliando la oferta de centros para mayores, jóvenes y menores. Aumentar la oferta de Residencias de Mayores. Aumentar las dotaciones de bibliotecas y salas de lectura. Ampliar las dotaciones culturales con nuevas instalaciones.
- L) Prever suelo para desarrollo de nuevos centros administrativos.
- M) Prever suelo para nuevo Cementerio Municipal de Zurgena.
- N) Cubrir las deficiencias detectadas en espacios libres. Mejorar las dotaciones existentes de espacios libres.

### ESTRATEGIAS DEL PLANEAMIENTO

#### 1. ESTRATEGIAS RELATIVAS A LOS USOS DEL SUELO

- A) Establecer protección y diseñar planes de conservación y puesta en valor de los espacios naturales.
- B) Establecer normativa de protección que garantice las cotas altas para uso forestal e impida la actividad agrícola. Establecer protección para la conservación, mantenimiento e integración del paisaje.
- C) Establecer mecanismos de protección de los núcleos urbanos frente a acciones hidrológicas.
- D) Elaborar normativa que condicione la transformación de la topografía mediante bancales o explanaciones.
- E) Diseñar una red general de Alcantarillado para dar cobertura a las áreas actualmente sin saneamiento.

- F) Dar cobertura legal a la existencia de los asentamientos espontáneos, reconociendo la situación y elaborar normativa de compatibilidad.
- G) Protección de áreas paisajísticas de interés.
- H) Recuperación de áreas degradadas y Planes de Actuación.

## 2. ESTRATEGIAS A LA INTEGRACIÓN Y ACCESIBILIDAD TERRITORIAL

- A) Contemplar la construcción de la nueva Autovía del Almanzora.
- B) Contemplar los tres accesos de la Autovía a la red local del Término Municipal.
- C) Mejora de la carretera de Zurgena-Lubrín en todo el Término Municipal.
- D) Mejora de la carretera del Norte que une Carasoles-Cucador.
- E) Mejora de la carretera de comunicación de Zurgena y Arboleas.
- F) Construcción de parque de la Alfoquía sobre el espacio ocupado por la estación del tren.

## 3. ESTRATEGIAS RELATIVAS A LA SIGNIFICACIÓN DEL MUNICIPIO EN LA COMARCA

- A) Disponer de suelo bien dotado y equipado para la actividad industrial cualificada en Zurgena.
- B) Reservar en el núcleo principal suelo para equipamientos públicos y privados con fácil acceso desde el centro urbano y desde la comarca.
- C) Reservar suelo para centro comercial de ámbito comarcal.

## 4. ESTRATEGIAS RELATIVAS A LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

- A) Redacción y Ejecución de un plan director de infraestructuras que contemple el Abastecimiento y el Saneamiento de los núcleos- Los Llanos del Peral, Cucador y Carasoles (Zona Norte).
- B) Redacción y Ejecución de un plan director de infraestructura que contemple el Abastecimiento y el saneamiento de Palacés Zona Sur).
- C) Proyectos y Ejecución de dos EDAR nuevas, una para la zona norte del Término Municipal y otra para Palacés y sectores asignados a esta.
- D) Sustitución de redes eléctricas aéreas por redes subterráneas y distribución de nuevos centros de transformación que den servicio a las nuevas demandas.
- E) Redacción y Ejecución de un proyecto de Alumbrado complementario para dotar a todas las barriadas de Alumbrado Público.

## 5. ESTRATEGIAS RELATIVAS A LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA Y SECTORES A FOMENTAR

- A) Limitar y delimitar espacialmente los suelos destinados a cada sector productivo.
- B) Clasificar suelo para uso industrial en Zurgena.
- C) Clasificar suelo para tecnología agroalimentaria.
- D) Elaborar un plan de mejora de caminos y electrificación del suelo agrícola.
- E) Recuperación y creación de nuevos equipamientos para encuentros, congresos, deportes y similares.

## 6. ESTRATEGIAS RELATIVAS A LA MEJORA AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

- A) Proteger, de las actividades agrícolas, los suelos con alto riesgo de erosión y deslizamiento.
- B) Desarrollo de proyectos de ordenación y puesta en valor de la diversidad del Término Municipal, caracterizando éstas bien de forma natural, rural o urbana, incluyendo recorridos peatonales y accesos para vehículos hasta áreas de interés.
- C) Establecimiento de un plan de selvicultura preventiva en las áreas forestales.
- D) Control administrativo sobre los movimientos de tierras para la implantación de cultivos.
- E) Control administrativo sobre el relleno de las excavaciones en explotaciones de extracción de árido una vez éstas han concluido.
- F) Creación de áreas protegidas para unidades paisajísticas de interés.
- G) Recuperación de caminos y veredas.
- H) Elaboración de un plan de control del comportamiento y evolución de los acuíferos.
- I) Establecimiento, en suelos urbanos, de medidas correctoras como la implantación progresiva de masas vegetales, la utilización de pavimentos acústicos que amorticen las vibraciones, el uso de pantallas acústicas en vías rápidas, etc...

**7. ESTRATEGIAS RELATIVAS AL CRECIMIENTO DE LOS NÚCLEOS**

- A) Establecer un crecimiento en los núcleos de colmatación intersticiales con el fin de generar un trama mononuclear.
- B) Estudiar los enlaces entre las unidades de ejecución para conectar el Suelo Urbano No Consolidado con el Consolidado.
- C) Realizar una distribución equilibrada de un conjunto de sistemas locales repartidos por todos los núcleos que permitan compensar los deficientes existentes.
- D) Realizar un estudio detallado de la propiedad catastral para que las Unidades de Ejecución se realicen acuerdos en lo posible con la estructura de la propiedad.

**4.2. PROPUESTAS DEL P.G.O.U.**

Paralelamente a las determinaciones del plan general es necesario marcar unos objetivos concretos que complementen estas determinaciones y que son los siguientes:

- 1) Establecer una serie de propuestas prioritarias que orienten la política urbanística del municipio. Estas propuestas se materializan en instrumentos de desarrollo y de gestión.
- 2) Plantear la necesidad de elaborar una serie de medidas que contribuyan a minimizar los impactos generados como consecuencia de los desarrollos urbanísticos previstos. Estas medidas se materializan en la elaboración de Ordenanzas.

**4.2.1. PROPUESTAS PRIORITARIAS DEL PLAN GENERAL RELATIVOS A INFRAESTRUCTURAS**

- Redacción de un Plan Director de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento.
- Proyecto para la construcción de EDAR en Palacés.
- Proyecto para la adaptación y mejora de EDAR en los Pinos.
- Proyecto para la construcción de EDAR en los Carasoles.
- Proyecto de mejora de la carretera de Zurgena a Lubrín.
- Proyecto de mejora de la carretera de Zurgena a Arboleas
- Proyecto de mejora de la carretera Norte de la Redia
- Proyecto y construcción de una planta de transformación Energía Solar.

**RELATIVOS A EQUIPAMIENTOS**

- Proyectos y Ejecución de Equipamientos Deportivos en los S.G. de los núcleos.  
Los Carasoles –Cucador- Piscina y pistas Deportivas.
- Proyecto y Ejecución de Equipamiento Social local.
- Proyecto y Ejecución de un Equipamiento Docente en Zurgena.
- Proyecto de un Equipamiento Comercial.

**RELATIVOS AL FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA**

- Desarrollo del Polígono Industrial del Cucador.
- Desarrollo de los sectores de industria media de Zurgena

**RELATIVOS AL CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE**

Elaboración de Plan Especial de protección del dominio público hidráulico.

El dominio público hidráulico constituye uno de los elementos del territorio más amenazados en cuanto a su propia esencia y existencia, debido a su elevada vulnerabilidad. La variedad de causas que ha provocado el de-



terio de las masas de agua, y que afectan a una degradación progresiva y lamentable de la calidad ambiental de nuestros ríos, riberas y arroyos es tan extensa como profunda.

La invasión permanente y continuada de los cauces, los vertidos de origen doméstico, industrial o agrícola, el uso incivilizado de los ríos como lugar de evacuación y vertedero, suponen de hecho un deterioro continuo de la calidad de los ríos y una progresiva pérdida de valores medioambientales.

De este modo es necesario acometer las obras necesarias para minimizar el impacto que este problema presenta en el dominio público hidráulico.

El objetivo genérico es el cese en el deterioro progresivo de los ecosistemas fluviales y la calidad de los ríos y riberas y la restitución de los valores ecológicos, medioambientales y paisajísticos de estos entornos.

Entre las necesidades más específicas a contemplar se deberán de considerar:

- Acondicionamiento y recuperación ambiental de los cauces y riberas, mediante simples labores de limpieza, podas, eliminación de residuos sólidos vertidos o arrastrados por las aguas.
- Restitución de las corrientes a sus condiciones naturales de funcionamiento hidrológico, mediante la eliminación de aterramientos, correcciones en las secciones y aumento en la capacidad de desagüe.
- Realización de podas o talas selectivas de vegetación de ribera, retirada de peces muertos, ejecución de defensas de márgenes, reparación de canalizaciones de tramos y plantaciones de especies autóctonas.

Para ello las actuaciones incluidas en el plan se han articulado en torno a la siguiente tipología:

- a) Realización de limpiezas de sedimentos, aterramientos, aumentando la sección del cauce y la capacidad de desagüe.
  - b) Realización de limpiezas de residuos, desbroces, podas y plantaciones, mejorando la calidad del ecosistema fluvial en áreas muy degradadas.
  - c) Realización de pequeñas obras de defensa de márgenes en áreas con desequilibrios en la dinámica fluvial y que suponen riesgos para la población o los bienes materiales
- Reforestación de las áreas de no urbanizable de montes.  
Proyecto y construcción de un Centro de transferencia y separador de residuos sólidos inertes.

#### **RELATIVAS A ELABORACIÓN DE ORDENANZAS**

Elaboración de las siguientes ordenanzas:

- \* Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- \* Ordenanza de uso de zonas verdes.
- \* Ordenanza sobre tenencia de animales.
- \* Ordenanza de limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos.
- \* Ordenanza de control de aguas residuales.
- \* Ordenanza de control de ruidos y vibraciones.
- \* Ordenanza sobre condiciones ambientales para las edificaciones.
- \* Ordenanza sobre condiciones paisajísticas y estéticas.

#### **RELATIVOS A LA ESCASEZ DE RECURSOS HIDRICOS.**

El suministro de abastecimiento de agua excede del ámbito del Término Municipal sin embargo se insta desde el Plan General a la Compañía Suministradora para evaluar las necesidades de Abastecimiento y las defina con un plan de Abastecimiento que se concrete en la construcción de desaladoras o nuevos pozos.

Partimos de la base de que un balance hídrico deficitario, que conlleve un uso sostenible de los recursos hídricos debe condicionar el modelo de ocupación del territorio

La cuenca del Almanzora presenta un balance hídrico claramente deficitario. La razón de este déficit reside en la escasez de recursos disponibles en relación con la demanda existente, que ha aumentado de forma intensa y rápida como consecuencia del modelo de crecimiento de la última década con nuevos asentamientos más ó menos controlados y el incremento de las superficies que se han destinado a regadío.

La cuenca del Almanzora presenta una escasez importante de precipitaciones, por lo que los recursos superficiales son prácticamente inexistentes.

Por otro lado los recursos subterráneos resultan, por el contrario, importantes y estratégicos, pero presentan graves niveles de sobreexplotación. Por tanto nos encontramos con un panorama de restricciones en cantidad y calidad de agua para el regadío y, en menor medida, para la urbanización.

El Trasvase del Negratín al pantano de Cuevas de Almanzora constituye, sin duda, una operación estratégica fundamental para Almería. Sus caudales, unidos a otros recursos procedentes de las desaladoras de las Comunidades de Regantes, de la desaladora de la Central Térmica Litoral de Carboneras y del Trasvase Tajo-Segura (de momento, difíciles de incrementar), deberían contribuir a garantizar la demanda agraria y de abastecimiento existente y a reequilibrar, en la medida de lo posible, el estado en que se encuentran los acuíferos de la comarca.

En definitiva el diagnóstico del ciclo del agua en la zona que nos encontramos se define por:

- la severa escasez de recursos naturales disponibles;
- la creciente demanda por parte de un modelo de desarrollo especialmente necesitado del recurso.
- el dinamismo de la iniciativa privada en las acciones dirigidas a la consecución del agua a cualquier coste, y a su eficiente y muy productivo uso
- el aprovechamiento insostenible de los recursos propios subterráneos, que soporta el déficit local, en parte ya agotados;
- un balance crecientemente deficitario ante las expectativas de expansión (urbana y agraria) que se advierten, basadas estructuralmente en transferencias externas y en acciones de las administraciones públicas, dominadas por la incertidumbre en lo que a grandes transferencias respecta.

Todo ello sitúa el agua como aspecto prioritario dentro del debate sobre el futuro modelo territorial, con una serie de decisiones y de condicionantes que se emplazan fuera del ámbito del Término Municipal de Zurgena, en la medida que el modelo es dependiente y está basado en aportaciones externas.

#### Objetivos relativos al balance hídrico

El objetivo fundamental en materia de agua es reequilibrar y, en la medida de lo posible, solventar el agua déficit hídrico de la zona. Ese objetivo general no libera a la comarca de transferencias externas.

Dentro también del objetivo general de uso y gestión sostenible del recurso, tanto en abastecimiento urbano, como sobretodo en agricultura, es prioritario avanzar en la mejora y modernización de los actuales regadíos tradicionales.

En ese sentido de reequilibrio del balance y de garantía de la demanda existente, las aportaciones de las desaladoras, planificadas y adecuadamente tratadas desde el punto de vista ambiental, resultan esenciales para el sistema".

La solución no podría ser otra que nuevas operaciones de envergadura en materia de desalación y (desaladoras para riego, ante la creciente pérdida de calidad de las aguas subterráneas). Un adecuado tratamiento de las aguas residuales garantiza el suministro para una previsible ampliación del número de campo de golf, hasta conseguir un circuito comarcal".

#### Propuestas generales

Las decisiones y medidas a tomar para el suministro de agua, exceden el ámbito municipal e incluso el comarcal en cuanto que es dependiente de aportaciones externas. No obstante desde el ámbito del Plan General se pretende contribuir a disminuir el déficit hídrico mediante:

- La modernización de los actuales regadíos, que suponen un 90% del consumo, con lo que una reducción del mismo, supone "liberar" una cuantía importante de agua para consumo humano.
- Las aportaciones procedentes de desaladoras y desalobradoras.
- La reutilización de aguas residuales.

#### **4.3. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO POR EL P.G.O.U.**

La promulgación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía incide en el proceso de elaboración del Plan General. Establece la LOUA los fines y objetivos generales diferenciados según correspondan a la Ordenación Territorial o a la Ordenación Urbana.

#### **De Ordenación Territorial**

El uso racional sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje y la adecuada utilización y protección del dominio público, garantizando el uso público de los terrenos de dominio público.

Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida y vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

Incorporar objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica y asegurar la protección y mejora del paisaje.

Preservar del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de todos los terrenos que por sus valores específicos deban ser protegidos, aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actuación deba ser prevenida y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

Integrar de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que por su uso industrial, turístico segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo consolidado se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural.

Establecer la ordenación de acuerdo a las características del municipio y a los procesos de ocupación y utilización del suelo actual y los previsibles a medio plazo.

#### **De Ordenación Urbana**

Diseñar la ordenación para conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos que permitan hacer de las ciudades espacios de convivencia y espacios vivos, diseñando las dotaciones nuevas necesarias y sistemas de recualificación y reequipamiento en aquellos sectores urbanos que lo precisen.

Establecer la ordenación estructural en base a las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana.

Establecer la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y remodelación, en su caso.

Asegurar la conservación protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

Mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de los núcleos, ubicando las dotaciones y equipamientos de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social de la ciudad.

Establecer criterios de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural en coordinación con la legislación sectorial existente.

Atender las demandas de vivienda social u otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y necesidades de población.

Comparando las líneas directrices elegidas, definidas a través de las Bases y Objetivos de la Diagnósis con los objetivos y fines de la Ley, se puede afirmar que la concordancia tanto territorial como urbana de unos y otros, se produce adecuadamente, confirmando los principios que dan lugar a la definición del modelo territorial y urbano que sustentan la propuesta de Ordenación General.

#### El Modelo Territorial

La ordenación territorial, independientemente del ámbito en el que actúe, deber ser capaz de ofrecer un marco de referencia espacial para el despliegue de la actividad económica y social, utilizando el territorio como soporte, siendo éste, con sus potencialidades y sus características intrínsecas un factor decisivo para establecer las estrategias de desarrollo. Es pues, un recurso complejo que, integrando población, medio físico, recursos naturales, cultura, servicios y procesos de evolución y ocupación, sirve de soporte a cualquier estrategia de desarrollo a corto, medio y largo plazo.

Las estrategias de desarrollo dependen de las potencialidades y oportunidades y de los problemas estructurales e inadecuaciones de cada zona estudiada. En los documentos de Análisis y Síntesis, se han analizado todas estas variables y se han realizado propuestas que en este documento tienen expresión gráfica y características definidas de forma que permitan alcanzar los objetivos perseguidos.

Las propuestas se agrupan por elementos de representación y definición territorial, sustituyendo el método de análisis sectorial, pasando así a la concreción de las actuaciones sobre los dos elementos que claramente pueden asumir las decisiones, el territorio y la ciudad; del primero hablaremos refiriéndonos a su propia capacidad de articulación y vertebración, y de la segunda, a su estructura, funcionalidad, organización, capacidad de acogida de nuevos usos y del potencial funcional de ambos para responder a los retos que hoy se plantean, especialmente en los municipios que por su dinámica de crecimiento positiva y con tendencias importantes de aumento demográfico, por la diversidad de recursos económicos y naturales, su estratégica situación en el centro de la comarca del Almanzora y atravesada por la nueva Autovía del Almanzora, le corresponde dar respuesta.

Además de esto, hay que evaluar la función que cada área territorial debe cumplir como parte integrante de un territorio más amplio en el que el equilibrio sectorial es fundamental para garantizar su funcionalidad.

#### Incidencia en la provincia

La Comarca del mármol se ubica en al zona Norte del Poniente Almeriense, constituye un área de núcleos rurales organizados frente a dos elementos estructurantes: "El río Almanzora y la carretera del mármol".

La Comarca del mármol tiene un peso específico importante en la economía provincial por ser una zona de gran proyección nacional e internacional por la calidad de su producción. Esto no ha acompañado a la interconexión con la capitalidad de la provincia por un problema fundamentalmente de comunicaciones. La Comarca del Mármol puede estar mejor conexas con Granada y Murcia que con Almería, lo que ha incidido en las relaciones internas.

Los núcleos de Zurgena participan plenamente de estas reflexiones y quieren iniciar un proceso de transformación que evite la diáspora de su juventud que viene sucediendo en los últimos tiempos. Por lo que es condición prioritaria para Zurgena conseguir un papel preponderante en la Comarca del mármol.

Pero si reflexionamos en el T.M. no existen actividades primarias relacionadas con la actividad de la comarca, será misión del presente plan presentar alternativas viables para:

Complementar la actividad extractiva con actividades secundarias ó terciarias derivadas.  
Sugerir nuevas alternativas respetuosas con la situación actual.

Incidencia en la Comarca

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) establece la distinción en función del tamaño de las ciudades en

Las Grandes Ciudades.  
Las Ciudades de tamaño medio.  
Las pequeñas ciudades  
Los núcleos rurales

En el T.M. de Zurgena por tamaño de los núcleos y por la población, tendríamos para Zurgena y La Alfoquía lo que el POTA denomina núcleos rurales.

Estos núcleos rurales se organizan en lo que el POTA denomina un área de Montaña y que nosotros vamos a referirnos como la Comarca del Almanzora cuyo carácter más conocido de cara al exterior es su actividad en la producción de mármol "la comarca del Mármol".

Los núcleos rurales de la comarca no son elementos aislados, sino elementos capaces de completar estructuras susceptibles de funcionar como redes o sistemas. Estas redes de núcleos rurales, a su escala, son conjuntos de ciudades de poca extensión y muy próximas que organizan o pueden organizar coherentemente una comarca relativamente homogénea. Esta red de núcleos rurales se complementa con asentamientos históricos de mucha menor superficie e incidencia, pero que aunque no se contemplan en el POTA existen y presentan una cierta complejidad en sus relaciones con los núcleos principales.

Hoy día el municipio de Zurgena no tiene un peso específico dentro del entramado económico de la comarca, No obstante lo que se pretende es cambiar la tendencia natural.

#### CONSOLIDACION DE LA RED DE CIUDADES

La consolidación de la red está supeditada a la capacidad de multiplicar las posibilidades de relación entre sus elementos a través de estrategias de cooperación dirigidas a racionalizar la gestión territorial y generar sinergias positivas que, a su vez, sean capaces de mejorar la competitividad del conjunto y la de cada uno de sus elementos.

El papel que han de jugar los núcleos rurales es fundamental para el reequilibrio del territorio contribuyendo a complementar las pequeñas ciudades y las ciudades medias, definidos éstos como pueblos o

ciudades más pequeños que, junto con ellas, determinan un conjunto más amplio de centros urbanos con funciones de ámbito subregional, formando una auténtica red de óptima distribución espacial.

El desarrollo socioeconómico de Zurgena, según el análisis realizado, está definido por una economía basada en una nueva alternativa al Turismo de interior, prueba de ello son los numerosos asentamientos que se han realizado en el trienio que media entre 2.003 y 2.006. Esta actividad febril de la construcción debe de aprovecharse para crear un tejido económico que impulse el municipio. Por tanto los planteamientos del modelo, respetando el sistema de ciudades, pretende incidir en el sector secundario y terciario para reactivar la economía del municipio-

Para asumir correctamente estas funciones, deben plantearse dos exigencias fundamentales: la dotación rápida y adecuada al marco actual de infraestructuras suficientes de comunicación y el diseño del territorio en un marco de sostenibilidad, que garantice el aprovechamiento de los recursos. De realizarlo bien, depende en buena medida la capacidad del territorio y de la ciudad para progresar hacia una mayor complejidad de su economía y mayor madurez urbana, consiguiendo como efecto derivado el arrastre hacia nuevas y más altas cotas de bienestar.

#### CONDICIONANTES DEL MODELO TERRITORIAL

La elección del modelo territorial propuesto parte de la preexistencia de una serie de condicionantes.

- La dualidad por la capitalidad entre los núcleos de la Alfoquía y Zurgena.
- La división del Término municipal en dos zonas, por el río Almanzora.
- Las Mejores condiciones físicas y territoriales para la actividad edificatoria de la zona Norte que la Zona Sur.
- La falta de definición de los núcleos de Carasoles, el Cucador y los Llanos del Peral.

Todas ellas condicionan de forma sustancial la formalización del modelo económico y el territorial, pero si además añadimos la ocupación del territorio por agrupación de numerosas construcciones de baja densidad, la existencia de otras construcciones diseminadas por el territorio, las urbanizaciones turísticas de reciente implantación, y los crecimientos urbanos, como algunos de los usos que compiten sobre un territorio que tiene como característica la de que los propios usos se expanden con tal dinamismo que alteran profundamente las condiciones ambientales del medio sin mediar tiempo de acomodación, generando una elevada renta económica, pero, simultáneamente, ocasionando problemas de sostenibilidad en el aspecto ecológico, cultural y social, que hay que resolver y compatibilizar para que los usos posibles puedan seguir evolucionando de forma concordante.

No obstante esta tendencia se ha detenido de forma rotunda, los procesos judiciales iniciados en la zona , la crisis económica que afecta al país y la publicidad de estos procesos jurídicos en los países de inmigración , ha frenado de manera brutal la actividad económica de la zona basada en la construcción. Hoy día muchas de las viviendas construidas en el periodo del boom inmobiliario se encuentran amenazadas, en una situación de inseguridad jurídica que ha frenado toda la actividad incluso ha provocado el abandono de muchas de las viviendas que se habían iniciado.

#### ELEMENTOS DEL MODELO TERRITORIAL

Los elementos que van a definir el modelo territorial son los siguientes:

- La red de Comunicaciones y sus jerarquías.
- La forma de ocupación del suelo, en núcleos jerarquizados.
- La implantación de un conjunto de sistemas generales con dos escalas ( a nivel de núcleo y a nivel municipal).

A) La red de Comunicaciones y sus jerarquías.

La Red de comunicaciones de Zurgena está condicionada por la ubicación de la nueva Autovía del Almanzora. Esta Autovía divide el territorio en dos zonas en sentido Este-Oeste, dejando en la zona Sur los dos

núcleos más importantes del T.M. Zurgena y La Alfoquía y al Palacés. Y en el lado Norte los núcleos de menor importancia Carasoles-Cucador y los Llanos del Peral.

La Autovía tiene tres enlaces con el municipio:- La salida de La Alfoquía , la salida del Cucador-Carasoles y la salida de Palacés. Estas tres salidas son determinantes en el modelo estructural, ya que al estar tan próximas entre ellas gran parte de las comunicaciones entre núcleos se realizarán por la Autovía.

Además de la Autovía se pretende mejorar y consolidar la carretera de Zurgena a Palacés para las comunicaciones del T.M. sur. Esta consolidación de las comunicaciones se produce concentrando la máxima actividad industrial que tendrá como soporte esta carretera. Se han previsto cuatro sectores industriales. Uno de mayor dimensión destinado a albergar las iniciativas más ambiciosas y que tendrá un acceso directo a la autovía desde el núcleo del Cucador y tres sectores de menor dimensión que vienen a consolidar la zona industrial existente y que servirá para la ubicación de la pequeña y mediana industria que dará servicio a los núcleos principales.

Por otro lado se pretende mejorar y fortalecer la carretera de comunicación entre Cucador y Los Llanos del Peral de manera que una vez enlazada con la Autovía las comunicaciones entre los núcleos menores y principales queden mejoradas.

B) La forma de ocupación del suelo, en núcleos jerarquizados.

La Ocupación del suelo mantiene el sistema actual, el núcleo de Zurgena pierde protagonismo en su carácter residencial fundamentalmente por sus condicionantes de territorio (al norte el río Almanzora, al sur y al este la rambla de Zurgena, y al oeste una elevación del terreno que hace imposible su ampliación, no obstante para equilibrar se han dispuesto próximos a Zurgena la mayor parte de la actividad industrial, tal y como ya hemos descrito. En la Alfoquía se han concentrado el máximo crecimiento residencial, por un lado se ha tratado de dar respuesta a las zonas de viviendas existentes que se encontraban en situación precaria por los procesos judiciales mencionados y por otro lado se han dispuesto los mayores crecimientos residenciales y terciarios por ser el núcleo que desde el punto de vista topográfico es el que mejores condiciones reúne.

En el resto de núcleos se ha pretendido dar, exclusivamente, respuesta a las promociones terminadas o pendientes para que puedan consolidarse si cumplen con los preceptos de la LOUA mediante procesos de justificación de dotaciones y demás condicionantes. Así en núcleos como Carasoles, Cucador, Llanos del Peral, Almajacio y los Menchones se han marcado las zonas de suelo no consolidado que deberán de justificar sus infraestructuras completas, sus cesiones para dotaciones y la construcción de viviendas de protección.

También habría que hacer mención a las áreas urbanas de Los Pinos . En estas áreas se han desarrollado diferentes iniciativas, hoy día, paralizadas. El aspecto de las diferentes zonas es múltiple, hay zonas bastante consolidadas (los Pinos) hay zonas con bastantes habitantes y con zonas no consolidadas y hay zonas abandonadas (Los Puntales). Cada zona de estas tiene problemáticas diferentes, la opinión del Excmo. Ayuntamiento y de el equipo redactor es que no se puede plantear el PGOU sin considerar estas situaciones. Sin entrar a valorar el origen de los desarrollos mencionados, puesto que gran parte de las actuaciones se encuentran inmersas en diferentes procedimientos judiciales, es nuestra opinión que no podemos redactar el PGOU sin plantear una solución global para estas zonas y por tanto se han planteado como unidades independientes, que podrán desarrollar procesos independientes y que corresponderá a otra administración considerar el ofrecer ó no una posible solución a los habitantes afectados

Por último hay que hablar de una forma de vida de parte de los habitantes de Zurgena, esta es el diseminado. Se han regulado las formas de asentamientos para evitar la especulación y permitir que esta forma de vida subsista.

El resto de terreno del término municipal se ha tratado de preservar para el mantenimiento de los usos actuales ó en el caso de las áreas con una cualificación especial se han protegido.

C) La implantación de un conjunto de sistemas generales con dos escalas (a nivel de núcleo y a nivel municipal).

El último eslabón del modelo territorial es la red de sistemas generales, implantado a nivel de núcleo con las reservas para dotaciones deportivas y sociales, a nivel municipal con bolsas de sistemas generales para las infraestructuras básicas (EDAR) y Los Espacios Libres. Se han marcado los Sistemas generales existentes y los sistemas generales a obtener, creando una red de sistemas generales de Espacios Libres, equipamientos, Infraestructuras y la red de comunicaciones.

## **DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (art.10 de la LOUA)**

### **4.4.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

El presente PGOU clasifica los suelos del T.M. en los siguientes:

#### **4.4.1.-CLASIFICACION DE SUELO URBANO**

Suelo Urbano (S.U.): Conforme a lo establecido en los artículos 8 de la LS- 6/98 y 45 de la LOUA, se adscriben a esta clase de suelo los que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos antes reseñados.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

##### 4.4.1.1.-CLASIFICACION DE SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Y además cumpla las siguientes condiciones:

A) Cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares.

B) Y por tanto NO precisan una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.



- b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
- c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbano Consolidado los siguientes:

SUELO URBANO CONSOLIDADO		
NUCLEOS	USO PRPAL.	SUP.(m2)
ZURGENA	RESIDENCIAL	183.826,46
LA ALFOQUIA	RESIDENCIAL	324.323,11
EL CUCADOR	RESIDENCIAL	32.165,00
LOS CARASOLES	RESIDENCIAL	89.385,00
LOS LLANOS DEL PERAL	RESIDENCIAL	29.615,71
EL PALACES	RESIDENCIAL	89.456,45
LOS MENCHONES	RESIDENCIAL	16.726,00
<b>TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>		<b>765.497,73</b>

#### 4.4.1.2.-CLASIFICACION DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

No obstante SI precisan una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.
- b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
- c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

A su vez el plan ha agrupado las áreas de reparto en tres grandes grupos en función de su relación con los núcleos de población por lo que nos encontramos:

**Grupo 1.-**

Son áreas de suelo urbano no consolidado que **NO** se encuentran adscritas a ninguna Unidad de Ejecución por no precisar de reparcelación y por ser de muy poca entidad y que representan un problema importante para su gestión por qué son suelos ocupados tradicionalmente como suelos urbanos y se encuentran muy consolidados. Estas áreas se han marcado como suelo urbano no consolidado con todas sus obligaciones, pero con un régimen especial de desarrollo

Pertencen a este grupo las siguientes:

AREA REPARTO	NUCLEO ASENT. ASOCIAD	UE SECTOR AREA	SUPERFICIE (M2)	USO	APROVECHAMIENTO		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS			
					MEDIO (UA/M2)	TOTAL (UA)	(M2T/M2 SUELO)	M2	EXISTENTES	NUEVAS		DENSIDAD
										LIBRE	VPO	VIV/Ha
ARSIN U.E.	ALFOQUIA	A01	52.973,00	RES	0,354	26.579,29	0,48	25.292,99	68	80	0	27,94
	ALFOQUIA	A02	48.538,00	RES	0,354	16.976,54	0,32	15.521,84	46	28	0	15,25
	CUCADOR	A03	19.193,00	RES	0,354	2.990,10	0,16	2.990,10	7	6	0	6,77
	PALACES	A04	61.659,45	RES	0,354	17.929,25	0,27	16.606,23	47	50	0	15,73
			182.363,45			64.475,18		60.411,16	168	164	0	

**Grupo 2.-**

Son áreas de reparto que incluyen aquellas áreas de suelo urbano no consolidado que se encuentran en el interior de los núcleos de población y cuya delimitación sirve para consolidar los vacíos intersticiales del núcleo.

Son áreas que pueden encontrarse edificadas total ó parcialmente, pero en las que se ha detectado alguno de los siguientes supuestos:

- Infraestructuras insuficientes
- Falta de completar las determinaciones del art. 17 de la LOUA en cuanto a las cesiones dotacionales
- Falta cumplimentar las exigencias relativas a vivienda protegida.
- Falta cumplimentar la cesión del 10 % del Aprovechamiento Medio

Pertencen a este grupo las siguientes:

AREA REPARTO	NUCLEO ASENT. ASOCIAD	UE SECTOR AREA	SUPERFICIE (M2)	USO	APROVECHAMIENTO		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS			
					MEDIO (UA/M2)	TOTAL (UA)	(M2T/M2 SUELO)	M2	EXISTENTES	NUEVAS		DENSIDAD
										LIBRE	VPO	VIV/Ha
AR-ZUR-R01	ZURGENA	ZU-R01	13.746,00	RES	0,238	3.502,23	0,27	3.657,71	0	17	9	18,91
	ZURGENA	ZU-R02	18.518,00	RES	0,238	4.476,28	0,25	4.705,00	2	20	11	17,82
AR-ZUR-R02a	ALFOQUIA	AF-R01	24.150,00	RES	0,275	7.446,64	0,30	7.335,00	0	37	18	22,77
	ALFOQUIA	AF-R02	19.340,00	RES	0,275	5.219,52	0,30	5.828,00	2	31	14	24,30
	ALFOQUIA	AF-R03	13.730,00	RES	0,275	4.037,32	0,29	4.000,00	1	18	9	20,39
	ALFOQUIA	AF-R04	9.898,00	RES	0,275	2.897,16	0,29	2.887,00	1	13	7	21,22
	ALFOQUIA	AF-R05	10.600,00	RES	0,275	3.084,04	0,29	3.055,00	0	15	8	21,70
	ALFOQUIA	AF-R06	5.570,00	RES	0,275	1.621,12	0,29	1.600,00	0	8	4	21,54
	ALFOQUIA	AF-R07	18.358,00	RES	0,275	5.005,72	0,30	5.455,00	0	30	14	23,97
	ALFOQUIA	AF-R08	5.747,00	RES	0,275	1.621,12	0,28	1.600,00	0	8	4	20,88
	ALFOQUIA	AF-R09	10.115,00	RES	0,275	2.803,74	0,30	3.075,00	0	17	8	24,72
AR-ZUR-R02b	ALFOQUIA	AF-R10	18.846,00	RES	0,260	4.810,24	0,28	5.210,00	0	29	13	22,29
	ALFOQUIA	AF-R11	10.080,00	RES	0,260	2.572,36	0,29	2.890,00	0	17	7	23,81
	ALFOQUIA	AF-R12	11.870,00	RES	0,260	3.121,48	0,28	3.357,00	5	10	6	17,69
	ALFOQUIA	AF-R13	7.122,00	RES	0,260	1.927,06	0,30	2.101,00	0	9	5	19,66
	ALFOQUIA	AF-R14	5.062,00	RES	0,260	1.462,92	0,29	1.455,00	0	7	4	21,73
	ALFOQUIA	AF-R15	2.065,00	RES	0,260	1.171,81	0,70	1.446,50	0	8	4	58,11
	ALFOQUIA	AF-R16	30.536,00	RES	0,260	8.086,16	0,29	8.850,00	0	37	22	19,32

	CUCADOR	CU-R02	16.877,00	RES	0,154	2.868,61	0,00	0,00	0	14	7	12,44
AR-ZUR-I01	ZURGENA	ZU-I01	7.005,00	IND	0,341	2.521,89	0,40	2.802,10	0	0	0	0,00

**Grupo 3.-**

Son áreas de reparto que incluyen Asentamientos Urbanísticos reconocidos en el Anexo de Asentamientos Urbanísticos en suelo no urbanizable y cumplen las condiciones de art. 45.1.b) de la LOUA y que son compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

Pertencen a este grupo las siguientes:

AREA REPARTO	NUCLEO	UE	SUPERFICIE (M2)	USO	APROVECHAMIENTO		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS			
					MEDIO (UA/M2)	TOTAL (UA)	(M2T/M2 SUELO)	M2	EXISTENTES	NUEVAS		DENSIDAD VIV/Ha
										LIBRE	VPO	
AR-ZUR-R02c	ALFOQUIA	AF-R17	18.598,00	RES	0,212	3.996,46	0,23	4.256,00	19	8	4	16,67
	ALFOQUIA	AF-R18	131.573,00	RES	0,212	28.630,32	0,22	28.516,00	209	24	19	19,15
	ALFOQUIA	AF-R19	61.861,00	RES	0,212	13.822,10	0,25	15.394,00	105	28	15	23,92
	ALFOQUIA	AF-R20	12.424,00	RES	0,212	2.672,16	0,21	2.645,00	0	13	7	16,10
AR-ZUR-R03	CUCADOR	CU-R01	39.433,00	RES	0,154	5.997,81	0,16	6.158,34	22	14	7	10,90
AR-ZUR-R04	CARASOLS	CA-R01	46.004,00	RES	0,188	9.038,02	0,21	9.478,87	25	23	14	13,48
	CARASOLS	CA-R02	16.622,00	RES	0,188	3.098,00	0,19	3.098,00	23	0	0	13,84
	CARASOLS	CA-R03	7.889,00	RES	0,188	1.531,36	0,20	1.578,00	7	3	2	15,21
AR-ZUR-R05	LLANOS	LLA-R02	12.979,00	RES	0,107	1.422,48	0,11	2.106,00	4	4	2	7,70
	LLANOS	LLA-R01	19.963,00	RES	0,107	2.106,00	0,12	1.516,22	17	0	0	8,52
	LLANOS	LLA-R03	84.250,00	RES	0,107	9.174,99	0,11	9.379,71	50	12	6	8,07
AR-ZUR-R06	MENCHON	ME-R01	11.365,00	RES	0,139	1.671,75	0,15	1.698,00	10	3	3	14,08
	MENCHON	ME-R02	16.599,00	RES	0,139	2.308,00	0,14	2.308,00	20	0	0	12,05
AR-ZUR-R07	PALACES	PA-R01	14.723,00	RES	0,187	2.888,48	0,20	2.956,81	13	4	2	12,90
	PALACES	PA-R02	14.019,00	RES	0,187	2.603,00	0,19	2.721,00	8	7	4	13,55
	PALACES	PA-R03	9.485,00	RES	0,187	1.875,64	0,21	1.952,50	4	6	3	13,71

**4.4.2.-CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE**

1. Suelo No Urbanizable (S.N.U.): Conforme a lo previsto en el artículo 46 de la LOUA comprende los terrenos excluidos del desarrollo urbano en virtud de la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Entenderse necesario para la protección del litoral.
- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

- i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- j) 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.
- k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. El Suelo No Urbanizable delimitado en este Plan General, se divide en las siguientes categorías:

- Suelos no urbanizables de Especial Protección por Legislación específica. SNU-ZEPL.
- Suelos no urbanizables de Especial Protección por Planificación territorial o Urbanística. SNU-ZEPPL.
- Suelos no urbanizables de carácter natural. SNU-CN.
- Suelos no urbanizables de Hábitat rural diseminado. SNU-HRD.

Dentro de estas categorías, se incluyen varias subcategorías en función del diferente régimen de protección que se contienen.

3. La delimitación del Suelo No Urbanizable aparece grafiada en el plano de "Determinaciones Estructurales" del Termino Municipal.

Pertencen a este tipo de suelo los siguientes:

#### 4.4.2.1.- SUELO NO URBANIZABLE POR ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECÍFICA (SNU-ZEPL)

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas que por sus condiciones están sujetos a la condición de dominio público ó estar sujetos a limitaciones ó servidumbres ó algún régimen de protección correspondiente a alguna legislación administrativa.

Esta limitación de usos y actividades se regula por la propia legislación que les afecta.

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del origen de sus protecciones, así como las determinaciones específicas de las mismas:

SNU ESPECIAL PROTECCION LEGISLACION ESPECIFICA			
		(S Has)	
CARRETERAS	ZEPL-1	36,06	
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	ZEPL-2	46,13	
PATRIMONIO HISTORICO DECLARADO	ZEPL-3	6,18 (*)	
		88,37	

Estos suelos están sujetos a legislaciones específicas de rango superior, por lo que cualquier determinación del presente plan que pueda entrar en contradicción con las legislaciones específicas no será válida.

**SNU-ZEPL-1:** Especial Protección Carreteras. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 8/2001 de 12 de julio de carreteras de Andalucía (Boja nº 85 de 26 de julio de 2.001)

El Dominio Público de la Red Viaria, constituido por el terreno ocupado por las carreteras y sus elementos funcionales así como las franjas de terreno paralelas a las mismas de ancho variable en función de la categoría de la vía.

**SNU-ZEPLE-2** Especial Protección Vías Pecuarias. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/03/95).
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A. (BOJA nº 87 de 04/08/98).

Actualmente encuentran deslindadas las siguientes:

- . nº 04103003 "VEREDA DEL CAMINO DE LORCA A BAZA" en el tramo desde la cra. de Zurgena a Albox , hasta la rambla del Peral , aprobado por resolución de 11/11/2.008 de la D.G. de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente. (BOJA nº 255 de 24/12/2008).
- nº 04103004 "VEREDA DEL CAMINO DE ZURGENA-LUBRIN" en el tramo desde los límites de T.M. de Zurgena y de Lubrín, hasta el cruce del río Almanzora con la rambla del Peral, aprobado por resolución de 18/11/2.008 de la D.G. de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente (BOJA nº 254 de 23/12/2.008).

Se ha marcado las vías pecuarias que disponen de deslinde aprobado en el Término municipal.

**SNU-ZEPLE-3** Especial Protección del Patrimonio Histórico. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

Leyes:

- Ley 14/2.007, de 26 de Noviembre de 2.007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, BOJA nº 248, de 19 de diciembre de 2.007. Modificaciones: DL 1/2.009 de 24 de febrero y DL 3/2009 de 22 de diciembre (BOJA nº 254, de 24 de diciembre de 2009).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE nº 155, de 29 de junio de 1985.

Reales Decretos:

- REAL DECRETO 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. BOE nº 24, de 28 de enero de 1986. Modificaciones: Real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE nº 52, de 2 de marzo de 1994) y por Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero (BOE nº 35, de 9 de febrero de 2002).

Decretos:

- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. BOJA nº 134, de 17 de julio de 2003.
- Decreto 106/1995, de 25 de abril, por el que se acuerda la formulación del Plan General de Bienes Culturales de Andalucía para el periodo 1996/1999. BOJA nº 76, de 26 de mayo de 1995.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995. Correcciones de errores: BOJA nº 60, de 20 de abril de 1995.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 18, de 18 de febrero de 1993. Modificaciones: Decreto 19/1995, de 7 de febrero (BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995).

Se ha marcado los elementos patrimoniales que disponen de un reconocimiento expreso de la administración en el Término municipal y que se encuentren localizados en el Suelo No Urbanizable.

#### 4.4.2.2.- SUELO NO URBANIZABLE POR ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA (SNU-ZEPPL).

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas que por sus condiciones especiales de relevancia natural, paisajística o por estimar el plan que deben de destinarse a actividades necesarias para desarrollos especiales vinculadas con actividades que minimizan los impactos generados por el plan deben de excluirse del proceso urbanizador.

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del origen de sus protecciones, así como las determinaciones específicas de las mismas:

		(S Has)	%
FORESTAL	ZEPPL-1	1.342,30	18,31
INTERÉS PAISAJÍSTICO	ZEPPL-2a	184,28	2,51
HÁBITAT PRIORITARIO	ZEPPL-2b	917,40	12,52
CAUCES	ZEPPL-2c	225,91	3,08
VÍAS PECUARIAS NO DESLINDADAS	ZEPPL-2d	47,41	0,65
ENERGÍA RENOVABLE	ZEPPL-3	27,95	0,38
INTERÉS ARQUEOLÓGICO	ZEPPL-4a	65,09 (*)	
RECURSOS MINEROS	ZEPPL-5	683,10 (*)	
(*) INCLUIDO EN SNU-CN-SECAÑO Y OTROS)		2.745,25	37,45

Estos suelos NO están sujetos a legislaciones específicas de rango superior por que no ha habido una declaración expresa, pero podría realizarse en un futuro y también se han marcado los que el Plan ha considerado que tienen características que merecen la pena establecer una regulación especial.

#### **SNU-ZEPPL-1** Especial Protección Forestal.

Se trata de áreas del municipio que si bien, no están sometidas a una legislación territorial específica sus características para el mantenimiento de un área forestal y por las elevadas pendientes >25% y a instancias de la Delegación de Medio Ambiente de la junta de Andalucía según informes.

Del Departamento de Prevención Ambiental de fecha 28/03/05.

Del Asesor Técnico de Actuaciones en el Medio natural de fecha 19/01/2005.

Del Jefe del servicio de Gestión del Medio natural de fecha 31/01/2005.

Y posteriormente ampliadas mediante un análisis de la topografía del municipio para incluir aquellos terrenos con pendientes superiores al 25%.

#### **SNU-ZEPPL-2a** Especial Protección Interés paisajístico.

Se trata de áreas ó sectores del municipio, que si bien no están sometidas a una legislación territorial específica, sus características naturales y de paisaje, a juicio del equipo redactor, hacen merecedor de preservarlas de los desarrollos urbanísticos.

Tendrán la consideración de zonas de especial protección por interés paisajístico aquellos terrenos que figuran dentro de los límites de las zonas así delimitadas en los planos de ordenación del presente Plan General.

#### **SNU-ZEPPL-2b** Especial Protección Hábitats prioritario.

Se trata de una zona delimitada por el Programa Hábitat que establece las áreas que contienen los hábitats de interés Comunitario.

Dentro de este área encontramos el hábitat de interés comunitario 1510 "vegetación halófila mediterránea continental –estepas salinas –( *Limonietalia* ) catalogado como Prioritario por el RD 1193/1998 . Este hábitat se ubica en la zona Centro Oeste del T.M y se ha clasificado como SNU-ZEPPL y se ha incluido en el catálogo de elementos a proteger.

#### **SNU-ZEPPL-2c:** Especial Protección Cauces. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 9/2.010, de 30 de julio de Andalucía (BOJA de 09/08/2010).
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, que modifica a la anterior (BOE nº 298 de 14/12/99).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE nº 103 de 30/04/86).

Pero que no ha habido un reconocimiento expreso por la administración responsable. En previsión de un futuro deslinde, se ha realizado un Estudio hidrológico por el Ayuntamiento y se ha marcado el hipotético Dominio

Público Hidráulico que pudiera resultar de un proceso de deslinde según los procedimientos regulados al efecto, está constituido por los Cauces, Riberas y Márgenes de las ramblas existentes dentro del Término municipal.

En tanto la administración responsable no proceda al deslinde, será este deslinde el que suplirá con carácter provisional el deslinde definitivo.

**SNU-ZEPPL-2d** Suelo No Urbanizable de Especial Protección vías-pecuarias NO Deslinde. (SNU-ZEPPL-2d)

Tendrán la consideración de especial protección vías pecuarias las vías pecuarias que NO se encuentren deslindadas y que se encuentren inventariadas a la aprobación definitiva del PGOU. En esta relación figuran la totalidad de las vías pecuarias, porque realmente solamente se encuentran deslindadas 2 tramos no completos de la 04103003 Vereda del Camino de Lorca a Baza y de la 04103004 Vereda del Camino de Zurgena a Lubrín.

**SNU-ZEPPL-3** Especial Protección Energía Renovable.

Se trata de áreas ó sectores del municipio, cuyas características naturales y de paisaje no son relevantes y que en aras de la sostenibilidad y minoración de impactos, el equipo redactor ha visto la oportunidad de preservarlas para su destino a granjas solares/ parques eólicos ó actuaciones similares que minimicen las demandas energéticas consecuencia de los desarrollos urbanísticos previstos.

**SNU-ZEPPL-4a** Suelo No Urbanizable de Especial Protección Interés Arqueológico ND. (SNU-ZEPPL-4a)

Actualmente no se ha definido ningún ámbito dentro de esta categoría de suelo no urbanizable, no obstante se han marcado las coordenadas utm, facilitadas por la delegación responsable, con la posible ubicación de los yacimientos y una zona cautelar de protección. Una vez que dichos yacimientos se delimiten mediante los procedimientos previstos por la legislación vigente procederá la realización de una Innovación que incorpore las zonas delimitadas a esta categoría de suelo no urbanizable.

Dentro de esta categoría de suelo se incorporarán todos aquellos yacimientos arqueológicos delimitados que estando situados en Suelo No Urbanizable y que por sus valores y condiciones merecen la protección y aunque no existe resolución expresa sobre ellos se consideran Patrimonio Histórico Andaluz y se encuentran dentro de las siguientes categorías:

-Bienes de Interés recogidos en inventarios de reconocimiento del Patrimonio Histórico Inventario de Arqueología de la Junta de Andalucía.

Son Espacios sometidos a la siguiente legislación:

Leyes:

- Ley 14/2.007, de 26 de Noviembre de 2.007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, BOJA nº 248, de 19 de diciembre de 2.007. Modificaciones: DL 1/2.009 de 24 de febrero y DL 3/2009 de 22 de diciembre (BOJA nº 254, de 24 de diciembre de 2009).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE nº 155, de 29 de junio de 1985.

Reales Decretos:

- REAL DECRETO 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. BOE nº 24, de 28 de enero de 1986. Modificaciones: Real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE nº 52, de 2 de marzo de 1994) y por Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero (BOE nº 35, de 9 de febrero de 2002).

Decretos:

- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. BOJA nº 134, de 17 de julio de 2003.
- Decreto 106/1995, de 25 de abril, por el que se acuerda la formulación del Plan General de Bienes Culturales de Andalucía para el periodo 1996/1999. BOJA nº 76, de 26 de mayo de 1995.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995. Correcciones de errores: BOJA nº 60, de 20 de abril de 1995.

- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 18, de 18 de febrero de 1993. Modificaciones: Decreto 19/1995, de 7 de febrero (BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995).

No obstante sobre los puntos marcados no se ha realizado, por la administración responsable, prescripciones específicas que limiten sus condiciones. Se han marcado con carácter cautelar en previsión de la existencia de elementos patrimoniales que debieran de protegerse.

Tendrán la consideración de Zonas de Protección arqueológica en suelo no urbanizable los siguientes ámbitos:

- Los Yacimientos de interés arqueológico y aquellos que tengan un especial interés para los estudios de las condiciones geológicas, geomorfológicos y paleontológicos de la zona.
- Los suelos en los que se hayan detectado indicios que hagan suponer la existencia de Yacimientos de interés arqueológico o científico.

#### **SNU-ZEPPL-4b** Especial Protección por Interés Patrimonial No Declarado

Son Inmuebles sobre los que no se ha realizado una declaración específica de la administración responsable y sin embargo pertenecen a algún tipo de inventario establecida por esta. Estos inmuebles sometidos a la siguiente legislación.

Leyes:

- Ley 14/2.007, de 26 de Noviembre de 2.007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, BOJA nº 248, de 19 de diciembre de 2.007. Modificaciones: DL 1/2009 de 24 de febrero y DL 3/2009 de 22 de diciembre (BOJA nº 254, de 24 de diciembre de 2009).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, BOE nº 155, de 29 de junio de 1985

Reales Decretos:

- REAL DECRETO 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE nº 24 de 28 de enero de 1986. Modificaciones: real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE nº 52, de 2 de marzo de 1994) y por Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero (BOE nº 35, de 9 de febrero de 2002).

Decretos:

- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de actividades Sarqueológicas. BOJA Nº 134, de 17 de julio de 2003.
- Decreto 106/1995 de 25 de abril, por el que se acuerda la formulación del Plan General de Bienes Culturales de Andalucía para el período 1996/1999. BOJA nº 76 de 26 de mayo de 1995.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995. Correcciones de errores, BOJA nº 60 de 20 de abril de 1995
- Decreto 4/1993, de 26 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 18, de 18 de febrero de 1993. Modificaciones: Decreto 19/1995, de 7 de febrero (BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995).

No obstante sobre lo elementos patrimoniales marcados no se ha realizado, por la administración responsable, prescripciones específicas que limitan sus condiciones. Se han marcado con carácter cautelar en previsión de la existencia de elementos patrimoniales que debieran de protegerse.

El resto de elementos Patrimoniales considerados por el PGOU se encuentran ubicados en Suelos Urbanos y por lo tanto no son susceptibles de consignar en este apartado.

**SNU-ZEPPL-5** Especial Protección Recursos Mineros. Espacios que han sido objeto de alguna concesión de explotación relacionada con la extracción de recursos mineros.

Se han marcado las áreas que tienen adjudicadas concesiones en el Término municipal.

#### **4.4.2.3.-CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL (SNU-CN)**



Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas con potencial agrícola ó ganadero y que atendiendo a las características del municipio se han considerado necesario preservar sus condiciones de carácter rural,

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del carácter natural, así como las determinaciones específicas de las mismas:

SNU-CNR	REGADIO
SNU-CNS	SECANO

#### 4.4.2.4.-CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE DE HABITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)

Se incluyen en esta clase de suelo las agrupaciones de edificaciones de carácter rural existentes en el término municipal (cuya delimitación se incluye en la documentación gráfica de este PGOU). Estos ámbitos son asentamientos de población históricos que tradicionalmente han estado vinculados a la actividad agraria y ganadera de los terrenos cercanos. Al incluirlas en los citados ámbitos este PGOU considera que son fenómenos históricos de ocupación del territorio del municipio y que constituyen una forma singular de uso del suelo que es necesario preservar por su alto valor histórico, etnológico, patrimonial y arquitectónico.

Analizados las diferentes agrupaciones, **NO** se ha considerado que ninguna de ellas reúna las condiciones necesarias para delimitar un HRD

#### 4.4.2.5.-SISTEMAS GENERALES QUE DEBAN ESTAR EN SNU(SNU-SG)

No es una clasificación de suelo, no obstante dentro del suelo No Urbanizable se localizan una serie de áreas/ emplazamiento que están clasificados como suelo No urbanizable afecto a algunas de las categorías anteriores, no obstante siendo su clasificación la expresada anteriormente, disponen de una condición relacionada con su función de elemento Dotacional que sirve al municipio (Sistema General).

Se incluyen dentro de este apartado los sistemas generales que por sus especiales características deban de ir emplazados en el suelo no urbanizable. Distinguiamos los siguientes:

- 1.-Sistema General de Transportes.
  - Carreteras.
  - Ferrocarriles.
2. Sistema General de Transporte de Energía.
  - Líneas eléctricas.
  - Subestación Eléctricas.
  - Gaseoducto.
3. Sistema General de Espacios Libres en SNU:
4. Sistema General de Infraestructuras Urbanas SNU-SG-INF:
  - Estación depuradora de aguas residuales.
  - Depósitos de aguas para suministro.
  - Red General de aguas residuales.
  - Residuos Sólidos Urbanos.
5. Sistema General de Equipamientos SNU-SG-EQ:
  - Cementerio.
  - Tanatorio.

#### 4.4.2.6.- RESUMEN DE CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE

A continuación se presenta un cuadro resumen de las superficies de suelo no urbanizable que se han clasificado por el presente PGOU.

<b>SNU ESPECIAL PROTECCION LEGISLACION ESPECIFICA</b>			
		(S Has)	%
CARRETERAS	ZEPLE-1	36,06	0,49
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	ZEPLE-2	46,13	0,63
PATRIMONIO HISTORICO DECLARADO	ZEPLE-3	6,18 (*)	
(*) INCLUIDO EN SNU-CN-SECANO Y OTROS)		82,19	1,12
<b>SNU ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA</b>			
		(S Has)	%
FORESTAL	ZEPPL-1	1.342,30	18,31
INTERES PAISAJISTICO	ZEPPL-2a	184,28	2,51
HABITAT PRIORITARIO	ZEPPL-2b	917,40	12,52
CAUCES	ZEPPL-2c	225,91	3,08
VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS	ZEPPL-2d	47,41	0,65
ENERGIA RENOVABLE	ZEPPL-3	27,95	0,38
INTERES ARQUEOLOGICO	ZEPPL-4a	65,09 (*)	
RECURSOS MINEROS	ZEPPL-5	683,10 (*)	
(*) INCLUIDO EN SNU-CN-SECANO Y OTROS)		2.745,25	37,45
<b>SNU DE CARACTER NATURAL</b>			
		(S Has)	%
CN-REGADIO	CH-R	330,23	4,51
CN-SECANO	CN-S	3.868,03	52,77
		4.198,26	57,28
<b>SNU HABITAT RURAL DISEMINADO</b>			
		(S Has)	%
HABITAT RURAL DISEMINADO	HRD	0,00	0,00
		0,00	0,00
TOTAL SNU		7.329,88	100,00

#### 4.4.3.-CLASIFICACION DE SUELO URBANIZABLE.

1. Comprende los terrenos que pueden ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y así previstos por este Plan General, por no tener la condición de Suelo Urbano o No Urbanizable, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la LS-6/98.

2. El Plan divide el Suelo Urbanizable en las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.E.S), lo integran los suelos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con los criterios fijados en este Plan General, y precisa de un Plan Parcial para su desarrollo.

c) Suelo Urbanizable No Sectorizado (S.U.E.N.S.), integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, siendo necesario para su transformación en suelo sectorizado u ordenado de un Plan de Sectorización. Su descripción y resto de determinaciones vienen expresados en el art. 2.2.2.3. del capítulo I de Normas Generales del Documento 3

#### 4.4.3.1.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO. (SUES-O)

El presente Plan General **NO** contempla esta categoría de suelo. No obstante, desde la aprobación de su ordenación detallada, el Suelo Urbanizable Sectorizado pasará a tener la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, definido como aquél que establece directamente la ordenación detallada o pormenorizada que legitima directamente la actividad de ejecución.

#### 4.4.3.2.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (SUES)

Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. También se han incorporado como suelo urbanizable sectorizado los asentamientos reconocidos que cumplan las condiciones expresadas en la legislación vigente.

El presente PGOU delimita las siguientes áreas de suelo urbanizable sectorizado:

#### CON USO RESIDENCIAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO												
ÁREA REPARTO	SECTOR	SUPERFICIE (M2)	USO	APROVECHAMIENTO		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS				
				MEDIO (UA/M2)	TOTAL (UA)	(M2T/M2 SUELO)	M2	EXISTENTES	NUEVAS		DENSIDAD VIV/Ha	
									LIBRE	VPO		
AR-SUES-R1	LOS PINOS	R01	229.470,36	RES	0,114	26.622,37	0,12	27.564,28	138	40	30	9,06
AR-SUES-R2	ALFOQUIA	R02	19.953,00	RES	0,243	5.098,04	0,25	5.040,00	0	26	13	19,55
	ALFOQUIA	R03	122.064,80	RES	0,243	30.810,81	0,26	32.191,61	0	153	87	19,66
AR-SUES-R3	CARASOLS	R04	11.767,00	RES	0,209	4.889,22	0,42	4.905,00	0	26	14	33,99
	CARASOLS	R05	29.664,00	RES	0,209	4.060,40	0,14	4.294,00	11	8	5	8,09
AR-SUES-R4	LLANOS	R06	44.439,00	RES	0,165	7.542,30	0,18	7.840,20	36	6	4	10,35
			457.358,16			79.023,14		81.835,09	185	259	153	

#### N USO INDUSTRIAL

ÁREA REPARTO	SECTOR	SUPERFICIE (M2)	USO	APROVECHAMIENTO		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS				
				MEDIO (UA/M2)	TOTAL (UA)	(M2T/M2 SUELO)	M2	EXISTENTES	NUEVAS		DENSIDAD VIV/Ha	
									LIBRE	VPO		
AR-SUES-I1	ALFOQUIA	I-1	196.934,00	IND	0,341	70.896,24	0,40	78.773,60	0	0	0	0,00
	ZURGENA	I-2	122.502,00	IND	0,341	44.100,72	0,40	49.000,80	0	0	0	0,00
	ZURGENA	I-3	26.480,00	IND	0,341	9.532,80	0,40	10.592,00	0	0	0	0,00
	ZURGENA	I-4	27.190,00	IND	0,341	9.788,40	0,40	10.876,00	0	0	0	0,00
			373.106,00			134.318,16		149.242,40				

#### 4.4.3.2.-SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. (SUES-NS)

Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Este suelo se ha clasificado teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

El presente PGOU contempla las siguientes áreas de suelo urbanizable no sectorizado:

NO SECTORIZADOS	ZU-01	ZU-02	ZU-03	ZU-04	ZU-05	ZU-06	ZU-07	ZU-08	ZU-09
NUCLEO/ASENTAMIENTO	ZURGENA	ALFOQUIA	LOS PINOS	CARASOLS	CARASOLS	CARASOLS	LOS LLANOS	PALACES	MENCHONES
USO PREVISTO	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.
SUPERFICIE (M2)	117.494,00	77.654,00	24.095,00	34.167,00	14.332,00	21503,00	12.809,00	42.454,00	24.454,00
NO SECTORIZADOS	I,1								
NUCLEO/ASENTAMIENTO	CUCADOR								
USO PREVISTO	INDUSTRIAL								
SUPERFICIE (M2)	117.494,00								

#### 4.5.- LAS RESERVAS DE LOS TERRENOS PARA SU DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Las diferentes legislaciones aprobadas por la Junta de Andalucía en relación con la obligatoriedad de incluir viviendas sometidas a algún régimen de protección regulan lo siguiente:

La LOUA en su artículo 10.1.B.a establecía:

a) En áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación

Urbanística podrá eximir total o parcialmente esta obligación a sectores o áreas concretos, debiendo prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

Posteriormente la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo modificaba este artículo con lo siguiente:

b) En cada área o sector con usos residencial, las reservas de los terrenos equivalentes , al menos , al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública . Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente esta obligación a sectores o áreas concretos, debiendo prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

Por último la Ley 1/2006 modifica ambas leyes en lo siguiente:

c) En cada área o sector con usos residencial, las reservas de los terrenos equivalentes , al menos , al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública . El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

El presente plan general establece una reserva obligatoria en todas las áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable residencial la obligatoriedad de reservar el 30 % de la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El presente Plan General establece la siguiente estimación de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial.

#### PARA EL SUNC

SUNC											
M2 RESIDENCIAL NUEVA	AR-ZUR-R01	AR-ZUR-R02a	AR-ZUR-R02b	AR-ZUR-R02c	AR-ZUR-R03	AR-ZUR-R04	AR-ZUR-R05	AR-ZUR-R06	AR-ZUR-R07	TOTAL	%
V LIBRE (M2)	5.050,00	21.050,00	5.175,00	11.290,00	3.600,00	3.900,00	2.400,00	450,00	2.449,14	65.364,14	69,18
VPO (M2)	2.200,00	9.460,00	6.710,00	4.950,00	1.708,69	1.760,00	1.039,93	210,00	1.076,67	29.115,29	30,82
TOTAL	7.250,00	30.510,00	21.885,00	16.240,00	5.308,69	5.660,00	3.439,93	660,00	3.525,81	94.479,43	100

#### RA EL SUES

SUES						
M2 RESIDENCIAL NUEVA	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4	TOTAL	%
V LIBRE (M2)	7.000,00	25.320,00	4.720,00	1.026,00	38.066,00	69,30
VPO (M2)	3.330,00	11.000,00	2.090,00	440,00	16.860,00	30,70
TOTAL	10.330,00	36.320,00	6.810,00	1.466,00	54.926,00	100

Los datos reflejados se han obtenido del resumen final de SUNC y SUES que figura en las páginas finales del DOC-3 de Normas. Resultando los siguientes:

SUELO	M2 RES	M2 VPO
SUNC	94.479,43	29.115,29
SUES	54.926,00	16.860,00
TOTAL	149.405,43	45.975,29
%	100,00	30,77

De un total de 149.405,43 m2 de techo construible previsto por el PGOU se ha previsto destinar a vivienda protegida 45.975,29 m2 , lo que supone un 30,77 % del total > del 30,00 %

#### 4.6.- SISTEMAS GENERALES

1. Comprende aquellos terrenos que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, soportan elementos determinantes del desarrollo urbano y de la estructura general del territorio municipal: Sistemas de comunicaciones y transporte; Sistema de espacios libres y zonas verdes; Sistemas de equipamientos públicos y Sistemas de Infraestructuras básicas.

2. El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los Sistemas Generales por él previstos a efectos de su valoración y obtención

3. El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el plano de "Determinaciones Estructurales". En cuanto a las condiciones de uso y régimen del suelo de Sistemas Generales se estará a lo dispuesto en la LOUA.

Para analizar los sistemas partiremos de los S.G. que el T.M. ya dispone de ellos por haberlos obtenido por otro tipo de procedimientos (compra expropiación. Estos sistemas generales ya se encuentran en uso y actualmente existen los siguientes:

A continuación se representa tres cuadros con los siguientes:

1.- SISTEMAS GENERALES EXISTENTES							
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE
SG-ELP-1	CERRO DEL RELOJ	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	19.664,00
SG-ELP-2	PARQUE DEL ALMANZORA	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	6.981,00
							26.645,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE
SG-EQ-1	AYUNTAMIENTO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	310,00
SG-EQ-2a	EL MOLINO (Pabellón)	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	1.287,00
SG-EQ-3	EL CEMENTERIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	8.277,00
SG-EQ-4	TANATORIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	6.658,00
							16.532,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE
SG-IF-1	EDAR ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	9.406,00
SG-IF-2	DEPOSITO AGUA ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	224,00
SG-IF-7	DEPOSITO AGUA EN LOS LLANOS	LOS LLANOS	IF	PUBLICA	SNU	NP	414,00
							10.044,00

NP. Estos Sistemas Generales no procede su obtención por pertenecer al patrimonio municipal

#### 4.6.1.-SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS PARA SU OBTENCION

El presente Plan General propone obtener mediante el desarrollo urbanístico los siguientes:

2.- SISTEMAS GENERALES A OBTENER POR EL PGOU							
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION	OBTENCION	SUPERFICIE
					SUELO	ADSCRITO	
SG-ELP-3a	PARQUE DE LA ESTACION	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	19.940,00
SG-ELP-3b	PARQUE DE LA ESTACION prolongacion	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	16.489,00 (*)
							36.429,00
(*)	Este sistema General se destina a Vía Verde por lo que tiene relevancia supramunicipal y no computará a los efectos de estándar fijado por el art.10 de la LOUA						
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION	OBTENCION	SUPERFICIE
					SUELO	ADSCRITO	
SG-EQ-2b	EL MOLINO (Terrenos ady))	ZURGENA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	3.436,00
SG-EQ-5	TERRENO RENFE 1	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	1.155,00
SG-EQ-6	TERRENO RENFE 2	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	967,00
							5.558,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION	OBTENCION	SUPERFICIE
					SUELO	ADSCRITO	
SG-IF-3	SUBESTACION ELECTRICA	ALFOQUIA	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	3.000,00
SG-IF-4	EDAR NUEVA CONTRUCCION	CARASOLES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	808,00
SG-IF-5	EDAR NUEVA CONTRUCCION	LOS PINOS	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	661,00
SG-IF-6	CONDUCTO SANEAMIENTO	LOS LLANOS	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	730,00
SG-IF-8	EDAR NUEVA CONSTRUCCION	PALACES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	11.156,00
							16.355,00

la columna de OBTENCION se ha designado el área de reparto a la que se le ha asignado el sistema general en cuestión.

Como resultado de la suma de los S.G. existentes y de los que vamos a obtener con el desarrollo del PGOU tenemos los siguientes:

3.- RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS POR EL PGOU							
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION	OBTENCION	SUPERFICIE
					SUELO	ADSCRITO	
SG-ELP-1	CERRO DEL RELOJ	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	19.664,00
SG-ELP-2	PARQUE DEL ALMANZORA	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	6.981,00
SG-ELP-3a	PARQUE DE LA ESTACION	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	19.940,00
SG-ELP-3b	PARQUE DE LA ESTACION prolongacion	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	16.489,00 (*)
							63.074,00
(*)	Este sistema General se destina a Vía Verde por lo que tiene relevancia supramunicipal y no computará a los efectos de estándar fijado por el art.10 de la LOUA						

DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE
SG-EQ-1	AYUNTAMIENTO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	310,00
SG-EQ-2a	EL MOLINO (Pabellón)	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	1.287,00
SG-EQ-2b	EL MOLINO (Terrenos ady))	ZURGENA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	3.436,00
SG-EQ-3	EL CEMENTERIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	8.277,00
SG-EQ-4	TANATORIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	6.658,00
SG-EQ-5	TERRENO RENFE 1	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	1.155,00
SG-EQ-6	TERRENO RENFE 2	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	967,00
							22.090,00

DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE
SG-IF-1	EDAR ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	9.406,00
SG-IF-2	DEPOSITO AGUA ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	224,00
SG-IF-3	SUBESTACION ELECTRICA	ALFOQUIA	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	3.000,00
SG-IF-4	EDAR NUEVA CONTRUCCION	CARASOLES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	808,00
SG-IF-5	EDAR NUEVA CONTRUCCION	LOS PINOS	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	661,00
SG-IF-6	CONDUCTO SANEAMIENTO	LOS LLANOS	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	730,00
SG-IF-7	DEPOSITO AGUA EN LOS LLANOS	LOS LLANOS	IF	PUBLICA	SNU	NP	414,00
SG-IF-8	EDAR NUEVA CONSTRUCCION	PALACES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	11.156,00
							26.399,00

## RATIO SISTEMAS GENERALES EN EL MUNICIPIO DE ZURGENA

HABITANTES AÑO 2.016		2.939	HABITANTES
HABITANTES CRECIMIENTO PREVISTO POR EL PGOU			
VIVIENDAS SUNC			
EXISTENTES	547	1.313	HABITANTES
NUEVAS	756	1.814	HABITANTES
VIVIENDAS SUES			
EXISTENTES	185	444	HABITANTES
NUEVAS	412	989	HABITANTES
	1900	4.560	HABITANTES
RATIO SG/HABITANTES		ESPACIOS LIBRES	6,21 M2/HABITANTE
		EQUIPAMIENTOS	2,95 M2/HABITANTE
		INFRAESTRUCTURAS	3,52 M2/HABITANTE

&gt; 5M2/HABITANTE ART.10 LOUA

4.6.2.- JUSTIFICACION DE QUE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS COINCIDEN CON EL REPARTO REALIZADO A CADA AREA DE REPARTO.



LOS SISTEMAS GENERALES SE HAN REPARTIDO EN FUNCION DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO QUE TIENE CADA UNIDAD DE EJECUCION. EXCLUYENDO EL AR QUE NO DISPONE DE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO DE TODAS LAS AR	SUNC	163.093,98	UA
	SUES	213.341,30	UA
	<b>TOTAL</b>	<b>376.435,28</b>	<b>UA</b>

LOS SISTEMAS GENERALES QUE TENEMOS QUE OBTENER Y REPARTIR SON LOS SIGUIENTES

	SG-EL	36.429,00	M2
	SG-EQ	5.558,00	M2
	SG-IF	16.355,00	M2
	<b>TOTAL</b>	<b>58.342,00</b>	<b>M2</b>

Tenemos que repartir estos m2 de sistemas generales entre todas las áreas de reparto y de manera proporcional a las Unidades de Aprovechamiento que cada área de reparto tenga y por otro lado la suma de los m2 de Sistemas Generales asignados en cada ficha coincida con el total que se ha previsto.

Los datos reflejados se han obtenido del resumen final de SUNC y SUES que figura en las páginas finales del DOC-3 de Normas. Resultando los siguientes:

	AR-ZUR-R01	AR-ZUR-R02a	AR-ZUR-R02b	AR-ZUR-R02c	AR-ZUR-R03	AR-ZUR-R04	AR-ZUR-R05	AR-ZUR-R06	AR-ZUR-R07	AR-ZUR-R01	TOTAL SUNC
APROV. SUNC(UA)	7.978,51	33.736,37	23.52,03	49.121,04	8.866,43	13.667,39	12.703,47	3.979,75	7.367,12	2.521,89	163.093,98
SG-EL	772,11	3.264,79	2.240,51	4.753,62	858,04	1322,64	1229,36	385,13	712,94	244,05	15.783,19
SG-EQ	117,80	498,11	341,84	725,26	130,91	201,80	187,56	58,76	108,77	37,24	2.408,05
SG-IF	346,64	1465,75	1005,89	2.134,16	385,22	593,81	551,93	172,91	320,08	109,57	7.085,95
	<b>1236,55</b>	<b>5.228,65</b>	<b>3.588,23</b>	<b>7.613,05</b>	<b>1374,17</b>	<b>2.118,25</b>	<b>1.968,85</b>	<b>616,80</b>	<b>1.141,80</b>	<b>390,86</b>	<b>25.277,20</b>
	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4	AR-SUES-R1	TOTAL SUES		TOTAL SUNC -SUES			
APROV. SUES(UA)	26.622,370	35.908,852	8.949,620	7.542,300	14.318,160	213.341,302		376.435,28			
SG-EL	2.576,34	3.475,03	866,09	729,90	12.998,45	20.645,807		36.429,00			
SG-EQ	393,07	530,19	132,14	111,36	1.983,18	3.149,946		5.558,00			
SG-IF	1.156,66	1.560,13	388,83	327,69	5.835,73	9.269,049		16.355,00			
	<b>4.126,08</b>	<b>5.565,35</b>	<b>1.387,06</b>	<b>1.168,95</b>	<b>20.817,36</b>	<b>33.064,80</b>		<b>58.342,00</b>			
REPARTO PROPORCIONAL											

A modo de resumen tenemos que:

SG-EL	15.783,19	20.645,807	36.429,00
SG-EQ	2.408,05	3.149,946	5.558,00
SG-IF	7.085,95	9.269,049	16.355,00
	<b>25.277,20</b>	<b>33.064,80</b>	<b>58.342,00</b>

Si cotejamos con los datos obtenidos del resumen de las fichas podemos comprobar que coinciden con los Sistemas Generales a obtener con el desarrollo del PGOU definidos en el apartado anterior 4.6.1

**4.7.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES PARA LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO Y PARA LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.**

El artículo 10.1.A.d LOUA exige que se establezcan los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente.

Para el suelo urbano consolidado se ha realizado una delimitación de zonas a efectos de cumplimentar la exigencia de determinar uso, edificabilidad y densidades globales. Las zonas no se refieren al ámbito concreto de cada ordenanza sino a ámbitos más generales en los que se han agrupado ordenanzas similares que configuran un modelo urbano coherente formal y funcionalmente, a la vez que reconocible físicamente. Todo ello se ha hecho en consideración a los siguientes criterios:

- Uso Global: En los núcleos urbanos solo es posible distinguir entre el uso global residencia e industrial, conforme a los usos pormenorizados establecidos en las Normas.

- Agregación de zonas de ordenanzas de un mismo uso global. La diferenciación de las zonas se realiza por diferencias sustanciales en los clásicos parámetros de la edificación: las condiciones de posición, tipológicas, de aprovechamiento y estéticas. Esto es así por la dificultad que entraña la distinción por modelos urbanos diferentes en núcleos urbanos cuya consolidación urbana es en su mayoría muy reciente.

Conforme a la aplicación de los criterios señalados se han delimitado las siguientes zonas en cada uno de los núcleos urbanos del municipio:

**4.7.1- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

Para la estimación del techo de las diferentes zonas se ha calculado la superficie de parcelas lucrativas correspondientes a cada ordenanza aplicándoles la edificabilidad asignada por las mismas, obteniéndose la superficie total construible en cada zona. Para la estimación del número de viviendas se ha aplicado un módulo de 110 m<sup>2</sup>/vivienda para las tipologías plurifamiliares reservando un % para terciario compatible. En las zonas unifamiliares se ha aplicado el criterio de la parcela mínima por vivienda. Con los datos obtenidos se ha redondeado aproximando. Para el suelo urbano consolidado hemos obtenido los siguientes:

El presente plan establece las siguientes:

NUCLEO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO		USO	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD		DENSIDAD VIVIENDAS	
	CLASIF.	AR/ORDENZ.			TECHO (M2)	E(M2/M2)	Ud	Ud/Ha
ZURGENA	SUC	R1-CH	RESIDENCIAL			1,00		60
Y	SUC	R2-VUA	RESIDENCIAL			0,30		15
ALFOQUIA	SUC	R3-VUP	RESIDENCIAL			0,35		20
	SUC	R4-VUD	RESIDENCIAL			0,40		25
	SUC	R5-VPA	RESIDENCIAL			0,80		55
	SUC	R6-VPM	RESIDENCIAL			1,15		75
	SUC	I-1	INDUSTRIAL			0,60		0
	SUC	I-2	INDUSTRIAL			0,60		0
	SUC	I-3	INDUSTRIAL			0,60		0
	SUC	T-1	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-2	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-3	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-4	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-5	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-6	TERCIARIO			0,75		0

NUCLEO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO		USO	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD		DENSIDAD VIVIENDAS	
	CLASIF.	AR/ORDENZ.			TECHO (M2)	E(M2/M2)	Ud	Ud/Ha
RESTO	SUC	R2-VUA	RESIDENCIAL			0,30		15
DE	SUC	R3-VUP	RESIDENCIAL			0,35		20
NUCLEOS	SUC	R4-VUD	RESIDENCIAL			0,40		25
	SUC	I-1	INDUSTRIAL			0,60		0
	SUC	I-2	INDUSTRIAL			0,60		0
	SUC	T-2	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-3	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-4	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-5	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-6	TERCIARIO			0,75		0

#### 4.7.2.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Para suelos urbanos no consolidados NO incluidos en Unidad de Ejecución hemos considerado los siguientes:

AREA REPARTO	NUCLEO	UE	USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL M2/M2	DENSIDAD GLOBAL			
					ASOCIAD	SECTOR AREA	VIV/Ha	CARACT
	ALFOQUIA	A02						
	CUCADOR	A03						
	PALACES	A04	RES	0,35	19,55	BAJA		

Para suelos urbanos no consolidados SI incluidos en Unidad de Ejecución hemos considerado los siguientes:

AREA REPARTO	NUCLEO ASENT. ASOCIAD	UE SECTOR AREA	USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL M2/M2	DENSIDAD	
					GLOBAL	
					VIV/Ha	CARACT
AR-ZUR-R01	ZURGENA	ZU-R01	RES	0,26	18,29	MEDIA/BAJA
	ZURGENA	ZU-R02				
AR-ZUR-R02a	ALFOQUIA	AF-R01	RES	0,30	22,72	MEDIA/BAJA
	ALFOQUIA	AF-R02				
	ALFOQUIA	AF-R03				
	ALFOQUIA	AF-R04				
	ALFOQUIA	AF-R05				
	ALFOQUIA	AF-R06				
	ALFOQUIA	AF-R07				
	ALFOQUIA	AF-R08				
	ALFOQUIA	AF-R09				
AR-ZUR-R02b	ALFOQUIA	AF-R10	RES	0,30	21,38	MEDIA/BAJA
	ALFOQUIA	AF-R11				
	ALFOQUIA	AF-R12				
	ALFOQUIA	AF-R13				
	ALFOQUIA	AF-R14				
	ALFOQUIA	AF-R15				
AR-ZUR-R02c	ALFOQUIA	AF-R17	RES	0,23	20,09	MEDIA/BAJA
	ALFOQUIA	AF-R18				
	ALFOQUIA	AF-R19				
	ALFOQUIA	AF-R20				
AR-ZUR-R03	CUCADOR	CU-R01	RES	0,11	11,37	BAJA
	CUCADOR	CU-R02				
AR-ZUR-R04	CARASOLS	CA-R01	RES	0,20	13,76	BAJA
	CARASOLS	CA-R02				
	CARASOLS	CA-R03				
AR-ZUR-R05	LLANOS	LLA-R02	RES	0,11	8,11	BAJA
	LLANOS	LLA-R01				
	LLANOS	LLA-R03				
AR-ZUR-R06	MENCHON	ME-R01	RES	0,14	12,87	BAJA
	MENCHON	ME-R02				
AR-ZUR-R07	PALACES	PA-R01	RES	0,20	13,34	BAJA
	PALACES	PA-R02				
	PALACES	PA-R03				

En relación con el Aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto hay que observar que las diferencias entre unas y otras supera el 10% previsto por la LOUA. Esto es debido a que prácticamente la mayor parte de Unidades contenidas en las áreas de reparto se encuentran ocupadas por edificaciones existentes, siendo el grado de ocupación y su edificabilidad construida muy variable.

Por tanto es prácticamente imposible ajustamos a esta variación del 10% ya que esto nos llevaría a la generación de aumentos de edificabilidades artificiales para compensar con las zonas densamente pobladas y por tanto cambiaría el modelo de ciudad que se pretende.

#### 4.7.3.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Para suelos urbanizables sectorizados hemos considerado los siguientes:

AREA REPARTO	NUCLEO		SECTOR	USO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	
	ASENT.					GLOBAL	
	ASOCIAD					M2/M2	VIV/Ha
AR-SUES-R1	LOS PINOS	R01	RES	0,12	9,06	BAJA	
AR-SUES-R2	ALFOQUIA	R02	RES	0,26	19,65	MEDIA/BAJA	
	ALFOQUIA	R03					
AR-SUES-R3	CARASOLS	R04	RES	0,22	15,45	MEDIA/BAJA	
	CARASOLS	R05					
AR-SUES-R4	LLANOS	R06	RES	0,18	10,35	BAJA	
AR-SUES-I1	ALFOQUIA	I-1	IND	0,40	0,00	NULA	
	ZURGENA	I-2					
	ZURGENA	I-3					
	ZURGENA	I-4					

En relación con el Aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto hay que observar que las diferencias entre unas y otras supera el 10% previsto por la LOUA. Esto es debido a que prácticamente la mayor parte de los Sectores contenidos en las áreas de reparto se encuentran ocupadas por edificaciones existentes, siendo el grado de ocupación y su edificabilidad construida muy variable.

Por tanto es prácticamente imposible ajustamos a esta variación del 10% ya que esto nos llevaría a la generación de aumentos de edificabilidades artificiales para compensar con las zonas densamente pobladas y por tanto cambiaría el modelo de ciudad que se pretende.

#### 4.8.- LAS CONDICIONES PARA PROCEDER A LA SECTORIZACIÓN PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El Suelo Urbanizable No Sectorizado (S.U.E.-N.S.) está integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, siendo necesario para su transformación en suelo sectorizado u ordenado de un Plan de Sectorización.

Para que se pueda a proceder a la Sectorización de estos suelos han de cumplirse una serie de condiciones objetivas. El presente PGOU contempla las siguientes:

**-AREA SUE-NS-ZU01**

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R01 que corresponde al núcleo de Zurgena. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**-AREA SUE-NS-ZU02**

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-SUES-R02 que corresponde a la zona del núcleo de la Alfoquía que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**-AREA SUE-NS-ZU03**

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**-AREA SUE-NS-ZU04**

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**-AREA SUE-NS-ZU05**

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**-AREA SUE-NS-ZU06**

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**-AREA SUE-NS-ZU07**

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-SUES-R4 que corresponde a la zona del núcleo de Los Llanos del Peral que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**-AREA SUE-NS-ZU08**

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R07 que corresponde a la zona del núcleo de Palaces que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**-AREA SUE-NS-ZU09**

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R06 que corresponde a la zona del núcleo de Los Menchones que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**-AREA SUE-NS-I.1**

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Industrial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-SUES-I1 que corresponde a la zona del núcleo de la Alfoquía que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**4.9.- DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO DE LOS SUELOS URBANIZABLES.**

El artículo 10.1.A.f LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones estructurales.

El presente PGOU establece las siguientes:

<b>SECTORIZADOS</b>	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4	AR-SUES-I1
APROV. MEDIO (UA/M2)	0,14	0,243	0,209	0,165	0,341
APROVECHAMIENTO (UA)	26.622,370	35.908,852	8.949,620	7.542,300	134.318,160
TIPO SUELO	SUES	SUES	SUES	SUES	SUES
USO	RESIDENCIA	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL
TIPOLOG. PCPAL	VUA	VUA	VUA	VUA	INDUSTRIAL

#### **4.10.- ÁMBITOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.**

**SUSPENDIDO**

#### **4.11.- NORMATIVA DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Según el artículo 10.1.A.h. LOUA, La Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de la LOUA, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos formaran parte de la ordenación estructural.

En este sentido el PGOU señala en el capítulo 5 del documento de Normas Urbanísticas y Ordenanzas:

- La normativa general y particular de aplicación de las categorías de suelo no urbanizable de Especial Protección (SNU-ZEPL)
- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

En cuanto a los elementos de valor histórico, natural ó paisajístico se contemplan en el Catálogo de este PGOU.

#### **4.12. JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES (ART. 17 DE LOUA).**

El presente Plan contiene los siguientes:

Para Suelo Urbano no Consolidado:



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)											
AR	SUELO	USO	SUPERFICIES		ESPACIOS LIBRES (M2 SUELO)			EQUIPAMIENTOS (M2 SUELO)			
			SUELO (M2)	TECHO(M2)	S/REG PLAN	MIN 18M2/100M2	MIN 10% SUP	PGOU	S/REG PLAN	MIN 12M2/100M2	PGOU
AR-ZUR-R01	SUNC	RES	32.264,00	8.362,71	NF	1.505,29	3.226,40	3.226,40	NF	1.003,53	1.003,53
AR-ZUR-R02a	SUNC	RES	117.508,00	34.835,00	NF	6.270,30	11.750,80	11.750,80	NF	4.180,20	4.180,20
AR-ZUR-R02b	SUNC	RES	85.581,00	25.309,50	NF	4.555,71	8.558,10	8.726,60	NF	3.037,14	3.037,14
AR-ZUR-R02c	SUNC	RES	224456	50.811,00	NF	9.145,98	22.445,60	22.445,60	NF	6.097,32	6.097,32
AR-ZUR-R03	SUNC	RES	56310	9.162,69	NF	1.649,28	5.631,00	5.631,00	NF	1.099,52	1.099,52
AR-ZUR-R04	SUNC	RES	70515	14.154,87	NF	2.547,88	7.051,50	7.051,50	NF	1.698,58	1.698,58
AR-ZUR-R05	SUNC	RES	117192	13.001,93	NF	2.340,35	11.719,20	11.719,20	NF	1.560,23	1.560,23
AR-ZUR-R06	SUNC	RES	27964	4.006,00	NF	721,08	2.796,40	2.796,40	NF	480,72	480,72
AR-ZUR-R07	SUNC	RES	38227	7.630,31	NF	1.373,46	3.822,70	3.822,70	NF	915,64	915,64

AR	SUELO	USO	SUPERFICIES		ESPACIOS LIBRES (M2 SUELO)			EQUIPAMIENTOS (M2 SUELO)			
			SUELO (M2)	TECHO(M2)	S/REG PLAN	MIN 18M2/100M2	MIN 10% SUP	PGOU	S/REG PLAN	MIN 4% SUP	PGOU
AR-ZUR-I01	SUNC	IND	7.005,00	2.802,10	NF	NF	700,50	700,50	NF	280,20	280,20

## Para Suelo Urbanizable Sectorizado:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUES)												
AR	SUELO	USO	VIVIENDAS Uds	SUPERFICIES		ESPACIOS LIBRES (M2 SUELO)			EQUIPAMIENTOS (M2 SUELO)			
				SUELO (M2)	TECHO(M2)	S/REG PLAN	MIN 18M2/100M2	MIN 10% SUP	PGOU	S/REG PLAN	MIN 12M2/100M2	PGOU
AR-SUES-R1	SUES	RES	208	229.470,36	27.564,28	3.744,00	4.961,57	22.947,04	22.947,04	2.912,00	3.307,71	3.307,71
AR-SUES-R2	SUES	RES	279	142.017,80	37.231,61	5.022,00	6.701,69	14.201,78	14.201,78	3.906,00	4.467,79	4.467,79
AR-SUES-R3	SUES	RES	53	41.431,00	9.199,00	954,00	1.655,82	4.143,10	4.143,10	742,00	1.103,88	1.103,88
AR-SUES-R4	SUES	RES	10	44.439,00	7.840,20	180,00	1.411,24	4.443,90	4.443,90	140,00	940,82	940,82

AR	SUELO	USO	VIVIENDAS Uds	SUPERFICIES		ESPACIOS LIBRES (M2 SUELO)			EQUIPAMIENTOS (M2 SUELO)		
				SUELO (M2)	TECHO(M2)	S/REG PLAN	MIN 10% SUP	PGOU	S/REG PLAN	MIN 4% SUP	PGOU
AR-SUES-I1	SUES	IND	0	373.106,00	149.242,40	37.310,60	37.310,60	37.310,60	14.924,24	14.924,24	14.924,24

**4.13. JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO PROPUESTO.**

El Plan de Ordenación del Territorio Andaluz establece en su apartado 45 Modelo de Ciudad en el punto 4 a) que la dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de *SUELO URBANIZABLE* superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

El D-11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas en su Disposición adicional segunda establece.

a) Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.

b) Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros

- 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,
- 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y
- 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes

El D 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece en sus art. 13 al 20 el procedimiento para la Incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable.

La Instrucción 1/2013 de la secretaría general de ordenación del territorio sobre los criterios que deben adoptarse para la medición del crecimiento urbanístico propuesto por el planeamiento general, conforme a la norma 45.4.a) del plan de ordenación del territorio de Andalucía.

La Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 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 en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Así mismo la Instrucción referida 1/2013 ha sido sustituida por la Instrucción 1/ 2.014 que cambia sustancialmente de criterio. En esta instrucción se establece que los SUNC no computarán a efectos de crecimiento, pero que se extremará el rigor a la hora de decidir la clasificación de SUNC ó de SUES.

Si bien este cambio de criterio es recogido dentro del PGOU tenemos que manifestar que los criterios que antes de esta instrucción nos sirvieron para decidir que suelos eran SUNC y cuales SUES no han variado, por lo que mantenemos el mismo tipo de clasificación a expensas de ulterior criterio por parte de los técnicos del servicio de Urbanismo. En el caso de que este criterio de los técnicos de la J.A. sea distinto, se procederá a modificar esta clasificación ajustando los parámetros y justificaciones a lo expresado.

A la vista de las diferentes normas para la justificación de los crecimientos previstos por el PGOU tenemos que realizar lo siguiente:

#### **4.13.1.- DISTINCION DE LOS NUCLEOS DE SUELO URBANO PREVISTOS POR EL PGOU.**

Dentro del presente PGOU vamos a distinguir tres tipos de núcleos:

- Grupo 1. Los Núcleos de suelo urbano que provienen de una planificación general anterior y que han coexistido con características de suelo urbano desde antes de la aprobación de la LOUA. Nos referimos a :
  - Zurgena
  - La Alfoquía.
- Grupo 2. Los Núcleos de suelo urbano que provienen de una consideración amplia de la LOUA, que han crecido al amparo de las NNSS provinciales que los mencionaban en su Anexo 1, que al amparo de la legislación referida anteriormente han crecido como Asentamientos existentes en suelo no urbanizable y que han sido recogidos en el Anexo nº 7 de este PGOU. Nos referimos a :
  - Asentamientos en la Alfoquía.
  - El Cucador.
  - Los Carasoles.
  - Los Llanos del Peral.
  - Los Menchones.
  - PALACES.

- Grupo 3. Los Núcleos de suelo urbano que han crecido en el T.M. alejados de alguno de los núcleos anteriores y también tienen cabida, al amparo de la legislación referida anteriormente, como Asentamientos existentes en suelo no urbanizable y que han sido recogidos en el Anexo nº 7 de este PGOU. Nos referimos a :
  - Urbanización Los Pinos.
  - Urbanización en Los llanos
  -
- Cada uno de estos grupos tendrá en el PGOU una consideración distinta y por tanto un tratamiento diferenciado tal y como viene recogido en la legislación vigente.

#### 4.13.2.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION PROPUESTA.

##### Grupo 1.

##### ZURGENA (Pueblo).

Se ha delimitado con un carácter amplio el núcleo de Zurgena partiendo de la DSU con A.D. y una serie de terrenos en el límite Oeste que el Ayuntamiento tiene cedidos para la construcción de un equipamiento educativo. El resto de límites son prácticamente límites naturales. Al Norte se ha incluido el parque del Almanzora actualmente ejecutado y en uso cuyo límite llega hasta el río Almanzora. Al Este y al Sur se ha considerado el Encauzamiento de la rambla de Zurgena. También se ha incluido dentro de la delimitación una bolsa de terreno situada al Oeste donde se encuentran ubicadas las naves municipales de la Escuela de empresas con uso Industrial.

En la zona delimitada el 80 % es suelo urbano consolidado por cumplir las determinaciones del art. 45 de la LOUA y coincide con la DSU y por el sur se ha incorporado 2 Unidades de Ejecución carecer las de infraestructuras necesarias.

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana  
Abastecimiento de Agua  
Saneamiento  
Suministro Energía Eléctrica

SI
SI
SI
SI
SI

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

SI
----

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

NO
----



Además del suelo urbano consolidado delimitado se han incluido dentro del área de suelo urbano 2 Unidades de ejecución que constituyen el Área de reparto denominada ZU-R01 por:

1.-Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

SI

2.-Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

SI

3.-Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

NO



Y una unidad de Ejecución Industrial que se le ha dado este uso por su proximidad a la zona Industrial de Zurgena.



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
ZURGENA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	152.395,20
		INDUSTRIAL	31.431,26
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	32.264,00
		INDUSTRIAL	7.005,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	0,00
		INDUSTRIAL	176.172,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	117.494,00
		TOTAL	516.761,46

### LA ALFOQUIA

La Alfoquía es uno de los núcleos más grandes del T.M. y de hecho es el núcleo donde más habitantes residen.

Es un núcleo existente que no disponía de planeamiento general aprobado. Por tanto esta delimitación incorpora de manera generosa las construcciones antiguas y algunas de las recientemente construidas tal y como lo hubiéramos realizado si se hubiera llegado a tramitar las DSU de la Alfoquía que acompañaba a la DSU aprobada.

En la Alfoquía hemos distinguido tres tipos de suelo urbano:

Suelo Urbano consolidado por cumplir las condiciones del art. 45 de la LOUA

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana

Abastecimiento de Agua

Saneamiento

Suministro Energía Eléctrica

SI
SI
SI
SI
SI

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

SI
----

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

NO
----



Además del suelo urbano consolidado delimitado se han incluido dentro del área de suelo urbano 19 Unidades de ejecución que constituyen las dos Área de reparto denominadas ZU-R02A y ZU-R02b por :

1.-Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

2.-Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

3.-Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

SI
SI
NO

Zona Norte de La Alfoquía



- Con línea roja SUC -----
- Con línea verde SUNC en U.E. -----
- Con línea azul SUNC sin U.E. -----
- Con línea amarilla SUES -----

### Zona Sur de La Alfoquía



- Con línea roja SUC -----
- Con línea verde SUNC en U.E. -----
- Con línea azul SUNC sin U.E. -----
- Con línea amarilla SUES -----

Por último se han incorporado dos áreas de Suelo Urbano No consolidado sin Unidad de Ejecución. Estás dos áreas coinciden con dos Barrios históricos de la Alfoquía, El barrio de Chicago y el barrio de la Concordia. Ambos barrios son zonas bastante consolidadas, con la propiedad muy fragmentada, pero que carecen de alguna de las infraestructuras necesarias o no reúnen las condiciones necesarias para considerarlas como suelos urbanos consolidados. Esta consideración nos permitirá trasladar las cargas necesarias de la urbanización deficiente a los propietarios de manera individual ó colectiva.



Barrio de la Concordia.



Con línea azul SUNC sin U.E.-----

Barrio de Chicago



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
ALFOQUIA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	307.504,87
		INDUSTRIAL	16.818,24
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	529.056,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	142.017,80
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	77.654,00
		TOTAL	1.073.050,91

(\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R02c QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

### Grupo 2.

Como ya hemos expresado se ha realizado un trabajo de reconocimiento de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y que se ha justificado su incorporación en el Anexo 7 del Plan general. Dentro de este documento se han considerado los siguientes:

#### ASENTAMIENTOS EN LA ALFOQUÍA.

La Alfoquía y la zona de la piscina es la zona que más ha crecido en estos últimos años. Este crecimiento se ha producido por la realización de promociones más o menos importantes generalmente de viviendas unifamiliares. Actualmente la mayor parte de las viviendas se encuentran ocupadas y habitadas por lo que este asentamiento resulta prioritario para solventar la problemática generada con la legalización de estas viviendas.





Esta zona se encuentra consolidada en más de sus 2/3 partes, tiene ejecutadas las infraestructuras necesarias de la urbanización y es una zona perfectamente compatible con el modelo territorial previsto por el PGOU.

Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

Se han definido 4 asentamientos en suelo no urbanizable que se encuentran junto al núcleo de la Alfoquía, y que cumplen lo establecido por el DECRETO 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En su art. 13.6

Los 4 asentamientos se han agrupado en el AR ZUR-R02c que se compone de 4 unidades de Ejecución

AR-ZUR-R02c	ALFOQUIA	AF-R17	18.598,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R18	131.573,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R19	61.861,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R20	12.424,00	RES

**EL CUCADOR.**

El Cucador es una barriada históricas del T.M. y se encuentra muy próxima a lo Carasoles, es difícil adivinar donde empieza una y donde acaba la otra, ya que entre ambas hay numerosas construcciones que han aprovechado el trazado de la carretera para su ubicación.



- Con línea roja SUC -----
- Con línea verde SUNC en U.E. -----
- Con línea azul SUNC sin U.E.-----
- Con línea amarilla SUES -----

Este núcleos no disponían de planeamiento general aprobado, pero si figura en el Anexo 1 de las NNSS provinciales catalogado como núcleo urbano. En dicho núcleo se ha realizado una interpretación amplia del alcance de las NNSS provinciales por lo que junto al núcleo histórico han surgido urbanizaciones y viviendas aisladas conformando un asentamiento urbanístico que hemos considerado en el Anexo 7 del PGOU.

Por tanto esta delimitación incorpora de manera generosa las construcciones antiguas y las recientemente construidas, aunque en el caso de estas últimas se hayan incorporado en unidades de ejecución con el fin de que cumplimente las obligaciones establecidas por la LOUA.



El Plan plantea incorporar este asentamiento al conjunto de núcleos del T.M. y para dar cohesión a los diferentes asentamientos se ha clasificado como SUNC tanto los asentamientos como los espacios intersticiales que los unifican

En este núcleo se han realizado las siguientes delimitaciones:

Una pequeña zona de suelo urbano consolidado, que corresponde con la barriada histórica, por cumplir lo siguiente:

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana

Abastecimiento de Agua

Saneamiento

Suministro Energía Eléctrica

SI
----

SI
----

SI
----

NO
----

SI
----

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

SI
----

NO
----

Además del suelo urbano consolidado delimitado, hay zonas semiurbanizadas y semi-ocupadas (con un total de 31 viviendas existentes) que se han incluido dentro del área de suelo urbano con 2 Unidades de ejecución que constituyen el Área de reparto denominadas ZU-R03 y que deberá de realizar un proceso de planificación para incorporarlas al SUC:





Por último se ha incorporado el área perimetral de lo marcado como SUC como Suelo Urbano No consolidado sin Unidad de Ejecución. Esta área linda con el Barrio históricos del Cucador. Es una zona bastante consolidadas, con la propiedad muy fragmentada, pero que carecen de alguna de las infraestructuras necesarias ó no reúnen las condiciones necesarias para considerarlas como suelos urbanos consolidados. Esta consideración nos permitirá trasladar las cargas necesarias de la urbanización deficiente a los propietarios de manera individual ó colectiva.

Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
CUCADOR	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	32.165,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	56.310,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	229.470,36 (**)
		INDUSTRIAL	196.934,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	24.095,00
		INDUSTRIAL	117.494,00
		TOTAL	656.468,36

(\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA LA UE CU-R01 QUE TIENE LA CONSIDERACIÓN DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

(\*\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL SECTOR SUES R01 QUE TIENE LA CONSIDERACIÓN DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

**LOS CARASOLES.**



Los Carasoles es otra barriada histórica del T.M. y se encuentra muy próximas al Cucador en la prolongación de la carretera. Se trata de una barriada muy amplia y diseminada, interesa tanto al Norte como al Sur de la carretera, por lo que se encuentra dividida por esta.

Este núcleo tampoco disponía de planeamiento general aprobado, pero si figura en el Anexo 1 de las NNSS provinciales catalogado como núcleo urbano. En dicho núcleo se ha realizado una interpretación amplia del alcance de las NNSS provinciales por lo que junto al núcleo histórico han surgido urbanizaciones y viviendas aisladas conformando un asentamiento urbanístico que hemos considerado en el Anexo 7 del PGOU.



En este núcleo se han realizado las siguientes delimitaciones:

Una zona de suelo urbano consolidado, al Norte y que corresponde con la barriada histórica y otra zona al Sur de viviendas unifamiliares que se encuentran construidas antes de la aprobación de la LOUA y por cumplir lo siguiente:

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana

Abastecimiento de Agua

Saneamiento

Suministro Energía Eléctrica

SI

SI

SI

NO

SI

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

SI

NO

Además del suelo urbano consolidado delimitado, hay zonas semiurbanizadas y semi-ocupadas (con un total de 68 viviendas existentes) que se han incluido dentro del área de suelo urbano con 9 Unidades de ejecución que constituyen el Área de reparto denominadas ZU-R04 y que deberá de realizar un proceso de planificación para incorporarlas al SUC:

### CARASOLES NORTE



### CARASOLES SUR



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
CARASOLES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	89.385,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	70.515,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	41.431,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	70.002,00
		TOTAL	271.333,00

(\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL A/R ZUR-R04 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

### LOS LLANOS DEL PERAL.

Los Llanos del Peral es otra barriada histórica del T.M. y se encuentra en la zona norte de T.M. y surge como la agrupación de varias cortijadas que han tenido un elevado crecimiento en los últimos años..

Este núcleo no dispone de planeamiento general aprobado . Por tanto esta delimitación incorpora de manera generosa las construcciones antiguas y las recientemente construidas, aunque en el caso de estas últimas se hayan incorporado en unidades de ejecución con el fin de que cumplimente las cesiones de viales, dotaciones y % de viviendas de algún régimen de protección



En este núcleo se han realizado las siguientes delimitaciones:

Tres zonas de suelo urbano consolidado que corresponden con las tres cortijadas originales históricas por cumplir lo siguiente:

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana

Abastecimiento de Agua

Saneamiento

Suministro Energía Eléctrica

SI
SI
SI
NO
SI

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

SI
NO

Foto aérea de la barriada de la izquierda



Foto aérea de la barriada de la derecha



Además del suelo urbano consolidado delimitado, hay zonas semiurbanizadas y semi-ocupadas (con un total de 114 viviendas existentes) que se han incluido dentro del área de suelo urbano con 6 Unidades de ejecución que constituyen el Área de reparto denominadas ZU-R05 y que deberá de realizar un proceso de planificación para incorporarlas al SUC:

Foto aérea donde se aprecian los vacíos entre urbanizaciones



Foto aérea de detalle de los vacíos y de una de las barriadas históricas



Foto aérea de detalle de una de las urbanizaciones que se recogen



Foto de la barriada central y de la interconexión entre las barriadas



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

### LLANOS DEL PERAL NORTE



### LLANOS DE PERAL SUR



- Con línea roja SUC -----
- Con línea verde SUNC en U.E. -----
- Con línea azul SUNC sin U.E. -----
- Con línea amarilla SUES -----



NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
LLANOS PERAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	29.615,71
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	117.192,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	44.439,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	12.809,00
		TOTAL	204.055,71

(\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R05 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

(\*\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL SECTOR SUES R04 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

### LOS MENCHONES.

Los Menchones es otra barriada histórica del T.M. y tiene la peculiaridad que se encuentran limitando con el T.M. de Arboleas sin que se aprecie físicamente que viviendas se encuentran en Zurgena y cuales en Arboleas. Este asentamiento tiene muchas menos viviendas en Zurgena que en Arboleas y el las fotografías adjuntas se puede apreciar la magnitud del suelo urbano de ambos municipios.

Este núcleo no dispone de planeamiento general aprobado. Por tanto esta delimitación incorpora de manera generosa las construcciones antiguas y las recientemente construidas, aunque en el caso de estas últimas se hayan incorporado en unidades de ejecución con el fin de que cumplimente las cesiones de viales, dotaciones y % de viviendas de algún régimen de protección.



Foto aérea de la conexión al norte de los 2 municipios.



Foto aérea de zona Sur de Conexión entre los 2 municipios



En este núcleo se han realizado las siguientes delimitaciones:

Tres zonas de suelo urbano consolidado que corresponden con las tres cortijadas originales históricas por cumplir lo siguiente:

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana

Abastecimiento de Agua

Saneamiento

Suministro Energía Eléctrica

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la

	SI
Acceso Rodado vía Urbana	SI
Abastecimiento de Agua	SI
Saneamiento	NO
Suministro Energía Eléctrica	SI
	SI

edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

NO

Foto aérea de la zona histórica de Zurgena (parte superior foto)



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:



- Con línea roja SUC
- Con línea verde SUNC en U.E.
- Con línea azul SUNC sin U.E.
- Con línea violeta SUENS

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
MENCHONES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	16.726,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	27.964,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	0,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	24.454,00
		TOTAL	69.144,00

(\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R06 QUE TIENE LA CONSIDERACIÓN DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

**PALACES.**

PALACES es uno de los núcleos históricos del T.M. y se ha mantenido durante mucho tiempo con una población estabilizada.

Es un núcleo existente que no disponía de planeamiento general aprobado. Por tanto esta delimitación incorpora de manera generosa las construcciones antiguas y las recientemente construidas, aunque en el caso de estas últimas se hayan incorporado en unidades de ejecución con el fin de que cumplimente las cesiones de viales, dotaciones y % de viviendas de algún régimen de protección.



Se trata de un núcleo que discurre a lo largo de una calle principal en dirección Sur a Norte y tiene tres concentraciones de viviendas. Una al Sur (Barrio Sur) otra en el centro (Barrio Centro) y otra al Norte (Barrio Norte) . Entre estas tres agrupaciones existen terrenos más o menos vacíos de edificaciones

En este núcleo se han realizado las siguientes delimitaciones:

Tres zonas de suelo urbano consolidado que corresponden con los tres barrios originales históricos ya descritos por cumplir lo siguiente:

SI

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana

SI

Abastecimiento de Agua

SI

Saneamiento

NO

Suministro Energía Eléctrica

SI

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

SI

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

NO

Además del suelo urbano consolidado delimitado, hay zonas semiurbanizadas y semi-ocupadas (con un total de 25 viviendas existentes) que se han incluido dentro del área de suelo urbano con 3 Unidades de ejecución que constituyen el Área de reparto denominadas ZUR-R07 y que deberá de realizar un proceso de planificación para incorporarlas al SUC:

Por último y al igual que otras zonas del T.M. existen 4 áreas semi-consolidadas que se ha incorporado el área perimetral de lo marcado como SUC como Suelo Urbano No consolidado sin Unidad de Ejecución. Estas áreas lindan con los Barrios históricos. Es una zona bastante consolidadas, con la propiedad muy fragmentada, pero que carecen de alguna de las infraestructuras necesarias o no reúnen las condiciones necesarias para considerarlas como suelos urbanos consolidados. Esta consideración nos permitirá trasladar las cargas necesarias de la urbanización deficiente a los propietarios de manera individual o colectiva.



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

Con línea roja SUC -----

Con línea verde SUNC en U.E. -----

Con línea azul SUNC sin U.E.-----

Con línea amarilla SUES-----





PALACES NORTE



PALACES SUR

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
PALACES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	89.456,45
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	57.420,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	0,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	42.454,00
		TOTAL	189.330,45

(\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R07 QUE TIENE LA CONSIDERACIÓN DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

### Grupo 3.

Tal y como explicábamos, al inicio, el grupo 3 recoge a los núcleos de suelo urbano que han crecido en el T.M. alejados de alguno de los núcleos anteriores y también tienen cabida, al amparo de la legislación referida anteriormente, como Asentamientos existentes en suelo no urbanizable y que han sido recogidos en el Anexo nº 7 de este PGOU. En el presente Plan hemos considerado los siguientes:

#### URBANIZACIÓN LOS PINOS.

El núcleo de los Pinos es una urbanización de reciente ejecución en ella se han ido construyendo de manera continua viviendas unifamiliares aisladas por la comunidad de ingleses de la zona.

Las infraestructuras necesarias tienen un alto grado de terminación y hay gran número de viviendas terminadas y habitadas. Si bien existen discrepancias entre la inclusión o no de este suelo como suelo urbano ante servicios técnicos del Ayuntamiento y de la Consejería de vivienda y Ordenación del territorio, el equipo redactor entiende que desde el Plan no se puede obviar una realidad y plantea su inclusión como suelo Urbano no Consolidado para que asuman la finalización de la urbanización y las cesiones necesarias para cumplimentar lo preceptado por la LOUA. En caso contrario será otro estamento el que tome la decisión al respecto.



Este asentamiento en suelo no urbanizable ha sido reconocido en el Anexo nº 7 del Plan relativo a los asentamientos en suelo no urbanizable y se ha propuesto su clasificación como suelo urbanizable sectorizado debido a que se encuentra.

1.- Fuera del entorno de algún núcleo histórico para considerarlo como crecimiento de ese núcleo.

2.- Está consolidado más del 50% de su superficie

3.- Por sus características es susceptible de ser incorporado al modelo urbanístico territorial y además:

a) Si Posibilita la realización de actuaciones de concentración de parcelas con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación.

b) Si Permitir la reducción de la superficie ocupada por el asentamiento, mediante el reagrupamiento de parcelas adaptadas a la nueva ordenación.

c) Si Favorecer la obtención de las dotaciones o sistemas generales exigidos por la normativa urbanística para dos o más asentamientos colindantes.



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

- Con línea roja SUC -----
- Con línea verde SUNC en U.E. -----
- Con línea azul SUNC sin U.E. -----
- Con línea amarilla SUES -----



Este sector de SUES se ha asociado al núcleo del Cucador y se ha delimitado una zona como SUES y el resto se ha delimitado como SUENS para poder cumplir la limitación de superficie establecida por el POT.

#### 4.13.3.- JUSTIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.

Zurgena es un municipio sin muchas alternativas económicas, se encuentra ubicado cercano a lo que se ha denominado la Comarca del mármol y solamente en el periodo 2.001-2.007 ha tenido ciertas expectativas económicas durante la época de expansión de la construcción.

No es un municipio que tenga un sector primario y secundario importante, es un municipio que aprovecha la bondad de su clima para acoger a una población extranjera (1/3 de la población es de origen inglés) .

La construcción de la autovía del Almanzora, junto a la finalización del Plan nos da una oportunidad para cambiar dicha tendencia y ofrecer la posibilidad de que otro tipo de riqueza se cree.

A tal fin el Plan propone 4 sectores de suelo Industrial. Un gran sector ubicado junto a la autovía del Almanzora, con entrada y salida por esta y que pretende aprovechar las sinergias de esta gran vía de comunicación.

Foto aérea del área destinada al Sector de suelo urbanizable sectorizado I1



Y por otro lado y para reforzar la zona industrial existente se ha marcado otra zona para industrias medias como continuidad de lo existente. Esta zona se ha fragmentado en tres sectores de suelo urbanizable sectorizado a fin de facilitar su desarrollo y gestión.

Foto aérea del área destinada al Sector de suelo urbanizable sectorizado I2,I3,I4



Como resultado de la Delimitación propuesta nos han quedado las siguientes superficies:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (AR-SUES -I1)	373.137,00 M2
<b>TOTAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL INDUSTRIAL</b>	<b>373.137,00 M2</b>

La creación de estos sectores de suelo industrial se con una superficie de 37,31 Has se justifica por los siguientes motivos:

En cuanto a **su situación**: la corporación municipal entiende que existen 2 carreteras de proyección del suelo industrial, una la existente con la implantación de alguna industria (carretera de Zurgena a Ballabona) y la otra es la autovía del Almanzora.

Ambas carreteras ofrecen condiciones distintas para industriales distintos que no son competencia y si son complementarios.

La Autovía del Almanzora tiene unas condiciones ideales para la implantación de industrias con carácter comarcal destinado a industrias escaparate que precisan ser visualizadas por los vehículos que recorren la comarca. Pueden ser industrias relacionadas con el mármol y su transformación. O industrias relacionadas con la industria agro-alimentaria y su transformación. Precisan de visualización y de rápida salidas de mercancía.

La carretera de Ballabona ha sido hasta ahora la salida natural de Zurgena a la autovía del mediterráneo y su acceso desde esta autovía. Se han ido ubicando industrias pequeñas y medias locales, para suministro de materiales de construcción y talleres locales. La idea es apoyar estas industrias y permitir que se complemente la zona con nuevas actividades locales.

En cuanto a **su superficie**: A priori podría parecer una superficie excesiva pero si se analiza no lo es por lo siguiente:

Pretendemos que coexistan 2 tipos distintos de industria ( la Local y la Comarcal) Son industrias que son complementarias y contribuyen al desarrollo económico del municipio, por tanto debemos de preservar 2 superficies en dos zonas distintas.

Se han previsto las siguientes superficies:

Industria destino Comarcal S: 19,69 Has.

Industria destino Local.....S: 17,62 Has

Si analizamos la disposición de los sectores podemos observar que todos los suelos urbanizables se desarrollan paralelos a las carreteras a las que sirven.

En el caso del sector de la autovía del Almanzora podemos ver que el sector tiene una profundidad de 200 mts desde la autovía por una longitud de un Km aproximadamente, y también podemos observar que la línea de no edificación de la Autovía discurre paralelo a 100 mts. Por tanto la superficie posible de destino a la industria será como mucho el 40 % teniendo en cuenta que habrá algún vial transversal y parcelas para dotaciones, el otro 60 % serán zonas verdes para establecer una adecuada actuación paisajística del polígono. Por tanto la superficie efectiva será en torno a 8 Has.

Al igual ocurre con los otros sectores de la carretera de Zurgena a Ballabona. Se desarrollan a lo largo de la carretera que tiene a ambos lados una franja de protección de 25 mts sobre un fondo en torno a 100 mts lo que nos deja una superficie efectiva de un 60 % de la superficie aproximadamente 11 has.

En cuanto a **la oportunidad**: En relación a la oportunidad que representan los Polígonos industriales dentro del municipio tenemos que considerar lo siguiente:

Zurgena es un municipio que dispone exclusivamente de DSU de fecha 1986. La DSU se refería exclusivamente al núcleo de Zurgena y por tanto no ha dispuesto de un polígono industrial nunca. Esto ha tenido como consecuencia que toda la actividad industrial generada por los habitantes de Zurgena se ha trasladado a términos municipales cercanos.

Por tanto partimos de una oferta de suelo industrial de 0 y tenemos la oportunidad de recuperar la actividad industrial municipal que ha emigrado del municipio.

Por otro lado la Cuenca del Almanzora ha sido localización tradicional de industrias relacionadas con el mármol, ganadería y agricultura y las industrias derivadas por este motivo resulta importante para el municipio tratar de captar industrias relacionadas que puedan ubicarse en Zurgena aprovechando las condiciones de visualización y comunicaciones que dispone el T.M.

#### 4.13.4.- COMPUTO DE SUPERFICIES Y POBLACION.

El presente plan General ha clasificado las siguientes superficies del Término Municipal:



## RESUMEN DE SUPERFICIES POR NUCLEOS

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
ZURGENA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	152.395,20
		INDUSTRIAL	31.431,26
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	32.264,00
		INDUSTRIAL	7.005,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	0,00
		INDUSTRIAL	176.172,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	117.494,00	
	TOTAL		516.761,46

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
ALFOQUIA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	307.504,87
		INDUSTRIAL	16.818,24
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	529.056,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	142.017,80
		INDUSTRIAL	0,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	77.654,00	
	TOTAL		1.073.050,91

(\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R02c QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
CUCADOR	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	32.165,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	56.310,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	229.470,36 (**)
		INDUSTRIAL	196.934,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	24.095,00	
	INDUSTRIAL	117.494,00	
TOTAL		656.468,36	

(\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA LA UE CÚ-R01 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

(\*\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL SECTOR SUES R01 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
CARA SOLES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	89.385,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	70.515,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	41.431,00
		INDUSTRIAL	0,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	70.002,00	
	TOTAL		271.333,00

(\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R04 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
LLANOS PERAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	29.615,71
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	117.192,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	44.439,00
		INDUSTRIAL	0,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	12.809,00	
	TOTAL		204.055,71

(\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R05 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

(\*\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL SECTOR SUES R04 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
MENCHONES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	16.726,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	27.964,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	0,00
		INDUSTRIAL	0,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	24.454,00	
	TOTAL		69.144,00

(\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R06 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
PALACES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	89.456,45
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	57.420,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	0,00
		INDUSTRIAL	0,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	42.454,00	
	TOTAL		189.330,45

(\*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R07 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

Y si resumimos la totalidad de los núcleos tendríamos:

RESUMEN DE SUELO			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	717.248,23	
	INDUSTRIAL	48.249,50	765.497,73
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	890.721,00	
	INDUSTRIAL	7.005,00	897.726,00
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	457.358,16	
	INDUSTRIAL	373.106,00	830.464,16
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	368.962,00	
	INDUSTRIAL	117.494,00	486.456,00
	TOTAL	2.980.143,89	

A fin de justificar los crecimientos superficiales y de población se ha realizado el presente cuadro con los criterios establecidos por la Dirección General en su instrucción 1/2014

1.- Establecimiento de los parámetros			
1.1.- Población Existente	Censo Población año 2.016 Publicado año 2.017		<b>2.939 habitantes</b>
1.2.- Superficie Suelo Urbano existente			
	Suelo Urbano Consolidado	SUC	765.497,73 m2
	Suelo Urbano No Consolidado	SUNC	959.385,45 m2 (*)
	Aplicación art 18 1A a L2/2012	SUNC Asentamientos (-)	0,00 m2 (**)
			<b>Superficie Suelo Urbano existente 1.724.883,18 m2</b>
(*) Este dato se obtiene del resumen general de suelos aptdo. 2.2.3 del DOC-3 de Normas página 233			
(**) Este dato se obtiene del Anexo 5 de Inventario de Asentamientos en SNU. Se refiere a los clasificados como SUNC			
2.- Computo de los crecimientos previstos por el PGOU s/ instrucción 1/2014			
		POBLACION HAB	SUPERFICIE M2
SUC	SUELO URBANO CONSOLIDADO	No computa	No Computa
SUNC	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	No computa	No Computa
SUES	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
	NºVIV NUEVAS x 2,4 HAB	989	457.358,16 (*)
	Aplicación art 18 1A b L2/2012 SUES R1		-113.928,00 (**)
	SUES R6		-25.181,00 (**)
	Aplicación art 18 1B b L2/2012 SUES R1	-243	(***)
	SUES R6	-53	(***)
	Aplicación art 18 1B c L2/2012 SUES R1	-72	(****)
	SUES R6	-10	(****)
SUENS	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	No computa	No Computa
SNU	SUELO NO URBANIZABLE	No computa	No Computa
	TOTAL COMPUTABLE	611	318.249,16
(*) Este dato se obtiene del resumen general de suelos aptdo. 2.2.3 del DOC-3 de Normas página 234			
(**) Este dato se obtiene del Anexo 5 de Inventario de Asentamientos en SNU. Se refiere a los clasificados como SUES			
(***) En cuanto a la población se ha obtenido del certificado del secretario que se adjunta en los anexos			
(****) Este dato se obtiene del resumen general de suelos aptdo. 2.2.3 del DOC-3 de Normas página 234			

3.- Justificación del cumplimiento de los parámetros del POT A					
		POBLACION HAB		SUPERFICIE	
		Personas	%	(M2)	%
	Parámetros de partida	2.939	100,00	1.188.984,18	100,00
	Crecimiento s/normativa	674	22,93	343.430,16	28,88
	De acuerdo con lo expresado los crecimientos previstos son:				
	POBLACION %	22,93	<50% MAXIMO		
	SUPERFICIE %	28,88	<40% MAXIMO		

La justificación del cómputo de cada parámetro se encuentra en las fichas de características de los Suelos Urbanos consolidados y de los suelos urbanizables sectorizados.

#### 4.14. JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES DE LA LINEA DE NO EDIFICACION DE CARRETERAS

En Zurgena tenemos 4 puntos en los que se rebasa la línea de edificación. Te comento cada uno de los 4 puntos:

## 1.- Alfoquía Norte:



Este conjunto de viviendas que se pueden ver en la foto superior son unas viviendas que se construyeron con licencia de obras y permiso de carreteras. Se finalizaron en el año 2.006 como puedes ver en la web del catastro. Tienen licencia de 1ª ocupación y están habitadas. Se concedió la licencia de obras antes de que se construyera la autovía.

Estas viviendas se han clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y están incorporadas a la Unidad de Ejecución AFR-18 dentro del área de reparto ZUR-R02c. Esta área de reparto agrupa los llamados Asentamientos urbanísticos en Suelo No Urbanizable que encontrándose en contacto con el suelo urbano pueden ser incorporados a la trama urbana.

Estos asentamientos han sido regulados por el DECRETO 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En concreto en los artículos 13 y siguientes.

Estos asentamientos se han reconocido como asentamientos por el PGOU y se han clasificado como SUNC para seguir el procedimiento regulado por el Decreto.

El objetivo de la línea de Edificación propuesta es conseguir que en el desarrollo de la Unidad de ejecución, que tiene que ser informada por la Delegación de Carreteras, obtenga el informe favorable y las viviendas que existen y están habitadas puedan mantener su situación.

La Autovía ya se encuentra construida y estas viviendas se encuentran a más de 50 m de la línea del arcén por lo que los problemas que puedan suponer a la autovía son mínimos.

## 2.- Cucador



Este conjunto de viviendas que se pueden ver en la foto superior son unas viviendas históricas construidas con anterioridad a la consideración que da la Ley de Carreteras de Andalucía a esta carretera.

Además estas viviendas están consideradas como bienes patrimoniales ya que se han incorporado en el catálogo a sugerencia de la Delegación de Cultura en el Documento 4 Catalogo viene descritas en la ficha EPR 6

Estas viviendas se han clasificado como Suelo Urbano Consolidado y están incorporadas al SUC del núcleo del Cucador, núcleo que ya figuraba en el Anexo de las NNSS provinciales de 1987 de aplicación en Zurgena antes del PGOU.

El objetivo de la línea de Edificación propuesta es conseguir que las viviendas que existen y están habitadas puedan mantener su situación.

## 3.-Carasoles Oeste



Este conjunto de viviendas que se pueden ver en la foto superior son unas viviendas históricas construidas con anterioridad a la consideración que da la Ley de Carreteras de Andalucía a esta carretera. Situadas en el límite Oeste de los Carasoles.

Además estas algunas de estas viviendas están consideradas como bienes patrimoniales ya que se han incorporado en el catálogo a sugerencia de la Delegación de Cultura en el Documento 4 Catalogo viene descritas en la ficha EPR 4

Estas viviendas se han clasificado como Suelo Urbano Consolidado y están incorporadas al SUC del núcleo de Los Carasoles, núcleo que ya figuraba en el Anexo de las NNSS provinciales de 1987 de aplicación en Zurgena antes del PGOU.

El objetivo de la línea de Edificación propuesta es conseguir que las viviendas que existen y están habitadas puedan mantener su situación.

#### 4.- Carasoles Este



Este conjunto de viviendas que se pueden ver en la foto superior son unas viviendas históricas construidas con anterioridad a la consideración que da la Ley de Carreteras de Andalucía a esta carretera. Situadas en el límite Este de los Carasoles.

Estas viviendas se han clasificado como Suelo Urbano Consolidado y están incorporadas al SUC del núcleo de Los Carasoles, núcleo que ya figuraba en el Anexo de las NNSS provinciales de 1987 de aplicación en Zurgena antes del PGOU.

El objetivo de la línea de Edificación propuesta es conseguir que las viviendas que existen y están habitadas puedan mantener su situación.

## 5.- Chicago



Este conjunto de viviendas que se pueden ver en la foto superior son unas viviendas históricas construidas con anterioridad a la consideración que da la Ley de Carreteras de Andalucía a esta carretera. Situadas en el barrio histórico de Chicago al Sur de la Alfoquía.

Estas viviendas se han clasificado como Suelo Urbano No Consolidado como SUNC A2 dentro de un área de reparto que aglutina todas las agrupaciones de viviendas con cierta antigüedad y con bastante densidad, pero que precisan completar sus infraestructuras. Pertenecen al núcleo de la Alfoquía, núcleo que ya figuraba en el Anexo de las NNSS provinciales de 1987 de aplicación en Zurgena antes del PGOU.

El objetivo de la línea de Edificación propuesta es conseguir que las viviendas que existen y están habitadas puedan mantener su situación.

#### **4.15. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL**

Tendrá lugar la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística cuando se altere sustancialmente la ordenación estructural prevista en el mismo, pudiendo ser dicha revisión parcial según lo establecido en el artículo 37.2 LOUA.

Se podrá considerar la oportunidad de proceder a su revisión, en caso de concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando se incumpla la programación y gestión de la ordenación estructural establecida.
- b) Cuando se den circunstancias que no hubieran sido tenidas en cuenta y que alteren las previsiones en cuanto a población, recursos, empleo y vivienda que se establecen en el Plan, obligando a modificar los criterios generales de la ordenación.
- c) Cuando concurren circunstancias no previstas que impliquen la modificación de los criterios determinantes de la estructura general, modificaciones en la clasificación del suelo que suponga un aumento de más del 20% en suelo residencial, 30% en suelo turístico, 50% en industrial o 40% en terciario; así como por agotamiento de su capacidad, entendiéndose por ésta cuando el suelo disponible se haya agotado al 80% para cada uno de los usos del suelo urbanizable.
- d) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal así como la aprobación de planeamiento de ámbito supramunicipal, que vinculando las determinaciones del planeamiento general municipal así lo disponga o haga necesario.



## 4.15. RESUMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL MUNICIPIO		(S Has)	%
	TOTAL SUC	78,55	1,04
	TOTAL SUNC	95,94	1,31
	TOTAL SUES	83,05	1,13
	TOTAL SUENS	38,90	0,50
		292,43	3,99
<b>SNU ESPECIAL PROTECCION LEGISLACION ESPECIFICA</b>			
		(S Has)	%
CARRETERAS	ZEPLE-1	38,08	0,49
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	ZEPLE-2	48,13	0,63
PA TRIMONIO HISTORICO DECLARADO	ZEPLE-3	6,18 (*)	
		88,37	1,12
<b>SNU ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA</b>			
		(S Has)	%
FORESTAL	ZEPPL-1	1.342,30	18,31
INTERES PAISAJISTICO	ZEPPL-2a	184,28	2,51
HABITAT PRIORITARIO	ZEPPL-2b	917,40	12,52
CAUCES	ZEPPL-2c	225,91	3,08
VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS	ZEPPL-2d	47,41	0,65
ENERGIA RENOVABLE	ZEPPL-3	27,95	0,38
INTERES ARQUEOLOGICO	ZEPPL-4a	65,09 (*)	
PA TRIMONIO HISTORICO NO DECLARADO	ZEPPL-4b	(*)	
RECURSOS MINEROS	ZEPPL-5	683,10 (*)	
(*) INCLUIDO EN SNU-CN-SECANO Y OTROS)		2.745,25	37,45
<b>SNU DE CARÁCTER NATURAL</b>			
		(S Has)	%
CN-REGADIO	CN-R	330,23	4,51
CN-SECANO	CN-S	4.072,29	55,56
		4.402,52	60,06
<b>SNU HABITAT RURAL DISEMINADO</b>			
		(S Has)	%
HABITAT RURAL DISEMINADO	HRD	0,00	0,00
		0,00	0,00
	TOTAL SNU	7.329,88	100,00

SUSPENDIDO  
ELIMINADO

SUSPENDIDO

**5. MARCO PARTICIPATIVO.****5.1. ACUERDO DE FORMULACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DEL P.G.O.U.**

El Pleno del Excmo. Ayto de Zurgena acordó con fecha                      aprobar el Documento de Avance del Plan General de Zurgena y someterlo a información pública por un periodo de 1 mes

**5.2. RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL AVANCE DEL P.G.O.U. (SUGERENCIAS)**

En el documento de Avance se presentaron 33 sugerencias todas ellas similares, en el sentido de considerar los terrenos sugeridos como suelos adscritos a algún tipo de categoría con posibilidad de edificar. Se adjunta una relación de las personas que presentaron sugerencias:

1. ANTONIO J. LÓPEZ PINILLA	34.862.124 N
2. JUAN JOSÉ CAPARROS PARRA	27.194.212 R
3. JOSÉ PARRA PARDO	27.022.021 B
4. MARIA JOSEFA RODRIGUEZ GARCÍA	
5. JUAN CAMACHO DOMÍNGUEZ	23.157.306 D
6. GENOVEVA CAMACHO DOMÍNGUEZ	23.188.277 E
7. MARÍA MIRÓN CAMACHO	27.113.178 L
8. ANTONIO QUILES TORRES	27.191.988 P
9. GINES GARCÍA MENCHÓN	22.959.380
10. JOSÉ SÁNCHEZ SÁNCHEZ	34.838.719 K
11. HILARIO PEDROSA GARCÍA	23.261.553 L
12. FERNANDO MARTÍNEZ COLLADO	39.822.678 H
13. CAYETANO GALERA CONCHILLO	23.274.256 G
14. FRANCISCO SUBIRES PARRA	75.240.488 S
15. RAMÓN MORALES LÓPEZ	23.212.931 C
16. VÍCTOR MANUEL SEGURA RODRÍGUEZ	34.859.988 S
17. M <sup>ª</sup> CARMEN MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ	24.227.847 S
18. SUSAN ANNE CHAIRSELL	030048554
19. FRANCISCO SÁNCHEZ GARCÍA	23.212.883 H
20. ANGEL TORRECILLAS MARTÍNEZ	75.201.064 B
21. LÁZARO CONCHILLO TORREGROSA	23.257.912 J
22. ANICETO LÓPEZ MARTÍNEZ	23.276.498 S
23. JULIÁN URIBE JIMÉNEZ	23.236.884 F
24. JOAQUÍN MARTÍNEZ HERNÁNDEZ	19.886.898 V
25. ENRIQUE CENTELLES FORNER	19.841.465 D
26. ANTONIO ÁGUILA PÉREZ	74.412.996 S
27. FRANCISCO PINILLA RODRÍGUEZ	75.193.357 D
28. ISABEL EGEA GARCÍA	75.201.092 Q
29. FRANCISCO GARCÍA GARCÍA	27.201.231 M
30. ÁGUEDA LÓPEZ GARCÍA	38.746.564 M
31. EILEEN JOYCE NORRIS	X -5143553-V
32. ANTONIA MARTÍNEZ COLLADO	23.224.827 W
33. ANDRÉS OLLER OLLER	27.155.964 W

**5.3. CONVENIOS DE PLANEAMIENTO APROBADOS POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO.**

El Excmo. Ayuntamiento de Zurgena ha aprobado 2 convenios para la clasificación de dos áreas de suelo en sectores de suelo urbanizable , no obstante el nuevo planteamiento del Plan General deja sin efecto los citados convenios.

**5.4. CONSECUENCIAS DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN EL AVANCE.**

En el periodo de información pública del documento de Avance, se presentaron 33 sugerencias ya relacionadas, todas tenían el mismo contenido o similares y proponían la incorporación de áreas de terreno al conjunto de suelos destinados a edificar (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable).

Se analizaron todas las propuestas, resultando a todas luces, un sobredimensionamiento de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables.

Se ha podido constatar que lo previsto en el Avance sobrepasaba la lógica urbanística, por lo que se han reducido sustancialmente las previsiones del Plan.

**5.5. ACUERDO DE FORMULACIÓN DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL P.G.O.U. (APROBACIÓN INICIAL-PROVISIONAL).**

Con fecha 12 de Julio de 2006 BOP nº 143 de 27 de julio de 2.006 se aprobó inicialmente el P.G.O.U. y se solicitaron los informes sectoriales.

Posteriormente se produjo un tiempo de reflexión debido a las discrepancias en cuanto al contenido del PGOU con la administración autonómica. En este tiempo se han acercado las posiciones y como consecuencia de este acercamiento surge este documento nuevo que pretende dar respuesta a todas las discrepancias.

En este periodo se presentaron numerosas alegaciones que no se llegaron a contestar porque estos documentos fueron reclamados para la investigación judicial en marcha.

No obstante los cambios que se han producido en el presente documento son sustanciales por lo que una vez que se apruebe el presente PGOU provisionalmente se abrirá un nuevo periodo de información pública para recoger las alegaciones de los habitantes y así mismo se solicitarán de nuevo los informes sectoriales.

El presente documento difiere sustancialmente del aprobado inicialmente por lo que procede un nuevo periodo de información pública para que los habitantes expresen su opinión al respecto.

**5.6. RESULTADO DE LA PARTICIPACION PÚBLICA.**

Como resultado del periodo de participación pública se recogieron un número indeterminado de Alegaciones. Todas estas alegaciones fueron incorporadas a los procedimientos judiciales abiertos contra el Ayuntamiento, sin que a la fecha se hayan devuelto. Por este motivo no se han podido responder.

**5.7. ACUERDO DE FORMULACIÓN DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL P.G.O.U AÑO 2.011. (APROBACIÓN INICIAL- PROVISIONAL).**

Una vez retomado de nuevo la redacción del PGOU y puesto que las modificaciones respecto a lo aprobado eran sustanciales, se decidió realizar otro periodo de alegaciones entre los días 27-04-2.011 y 27-05-2.011

**5.8. RESULTADO DE LA PARTICIPACION PUBLICA.**

. Durante ese periodo se recogieron las alegaciones que se contestaron en el informe de alegaciones que aparece en los anexos de este documento.

**5.9. NUEVO DOCUMENTO 2.014. ACUERDO DE FORMULACIÓN DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL P.G.O.U AÑO 2.014. (APROBACIÓN INICIAL- PROVISIONAL).**

Durante el año 2.012 se aprobaron distintas legislaciones/ reglamentos/ instrucciones que modificaban sustancialmente el marco legal del PGOU. Siendo la intención de la corporación adaptarse al nuevo marco legal, se redactó un nuevo documento (el presente) que será de nuevo sometido a información pública.

**El resultado de dicho procedimiento de participación ha dado como consecuencia el presente documento que se ha modificado en el sentido de las alegaciones admitidas. El informe de alegaciones de este proceso se ha incorporado al documento en los anexos.**

**ANEXO III****Normas Urbanísticas:****Índice:**

CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES.....	3
CAPÍTULO 2: ORDENANZAS GENERALES.....	49
CAPÍTULO 3: ORDENANZAS PARTICULARES DE USOS Y EDIFICACIÓN.....	69
CAPÍTULO 4: ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.....	87
CAPÍTULO 5: NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.....	107
CAPÍTULO 6: NORMAS MEDIO-AMBIENTALES.....	136
CAPÍTULO 7: RÉGIMEN TRANSITORIO.....	144
CAPÍTULO 8: FICHAS DE PLANEAMIENTO.....	148

**INDICE CAPÍTULO I  
NORMAS GENERALES.**

- 1 Disposiciones de Carácter General
  - 1.1 Disposiciones Previas
    - 1.1.1 Naturaleza, contenido y ámbito de aplicación del Plan General.
    - 1.1.2 Vigencia del Plan General.
    - 1.1.3 Efectos del Plan General.
    - 1.1.4 Modificaciones del Plan General.
    - 1.1.5 Revisión del Plan General
    - 1.1.6 Previsión de plazos.
    - 1.1.7 Documentación del Plan General.
    - 1.1.8 Interpretación del Plan General.
  - 1.2 Información Urbanística
    - 1.2.1 Publicidad del planeamiento.
    - 1.2.2 Consultas Directas.
    - 1.2.3 Consultas Previas.
    - 1.2.4 Informes urbanísticos.
    - 1.2.5 Cédulas Urbanísticas.
    - 1.2.6 Disposición común a las normas de información.
- 2 Régimen General del Suelo.
  - 2.1 Disposiciones Generales
    - 2.1.1 Facultades del derecho de propiedad.
    - 2.1.2 Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.
    - 2.1.3 Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.
  - 2.2 Divisiones Urbanísticas del Territorio
    - 2.2.1 Régimen Urbanístico del Suelo.
    - 2.2.2 División del Suelo. Clasificación.
      - 2.2.2.1 Suelo Urbano.
      - 2.2.2.2 Suelo No Urbanizable
      - 2.2.2.3 Suelo Urbanizable.
      - 2.2.2.4 Suelo de Sistemas Generales (S.G.)
    - 2.2.3 Usos del Suelo. Calificación.
    - 2.2.4 División del Suelo: Ordenación y Gestión.
    - 2.2.5 Ordenación Estructural. Elementos.
- 3 Normas de Regulación del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo
  - 3.1 Principio de Equidistribución.
  - 3.2 Aprovechamiento Objetivo y Subjetivo.
  - 3.3 Aprovechamiento Medio.
  - 3.4 Cálculo del Aprovechamiento Medio.
  - 3.5 Transferencias de aprovechamiento.
  - 3.6 Reservas de Aprovechamiento.
  - 3.7 Compensaciones monetarias sustitutivas.
  - 3.8 Registro de Transferencias de Aprovechamientos.
- 4 Régimen urbanístico de las distintas clases de Suelo
  - 4.1 Generalidades
    - 4.1.1 Derechos generales.
    - 4.1.2 Deberes Generales.
    - 4.1.3 Disposición previa.
  - 4.2 Relativo al Suelo Urbano Consolidado

- 4.2.1 Suelo urbano consolidado.
- 4.2.2 Régimen del suelo urbano consolidado. Derechos y deberes.

#### 4.3 Relativo al Suelo Urbanizable Ordenado y Urbano No Consolidado

- 4.3.1 Derechos urbanísticos.
- 4.3.2 Obligaciones urbanísticas.
- 4.3.3 Régimen del suelo urbanizable ordenado.
- 4.3.4 Régimen del suelo urbano no consolidado.

#### 4.4 Relativo al Suelo Urbanizable Sectorizado.

- 4.4.1 Suelo urbanizable sectorizado.
- 4.4.2 Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

#### 4.5 Relativo al Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- 4.5.1 Suelo urbanizable No sectorizado.
- 4.5.2 Régimen del suelo urbanizable No sectorizado.

#### 4.6 Relativo a las Parcelaciones

- 4.6.1 Parcelación urbanística
- 4.6.2 Autorizaciones y régimen jurídico.
- 4.6.3 Indivisibilidad de terrenos.
- 4.6.4. Parcelaciones urbanísticas en SNU que no sean asentamientos reconocidos por el PGOU

#### 4.7. Relativo a cualquier clase de suelo no consolidado y destinado a Sistema General

#### 4.8. Relativo a los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico.

#### 4.9. Relativo a las viviendas existentes en suelo no urbanizable.

### 5 Desarrollo y ejecución del Plan General

#### 5.1 Disposiciones Generales

- 5.1.1 La ejecución del planeamiento
- 5.1.2 La ejecución del planeamiento como función pública.
- 5.1.3 Contenido de la ejecución.
- 5.1.4 Organización temporal. Incumplimiento de plazos.
- 5.1.5 Gestión pública del planeamiento.
- 5.1.6 Convenios urbanísticos de gestión.

#### 5.2 Presupuestos de Ejecución. La Ordenación

- 5.2.1 Disposición previa.
- 5.2.2 Convenios urbanísticos de Planeamiento.
- 5.2.3 Planes de Ordenación Intermunicipal.
- 5.2.4 Plan de Sectorización.
- 5.2.5 Planes Parciales de Ordenación.
- 5.2.6 Planes Especiales.
- 5.2.7 Estudios de Detalle.
- 5.2.8 Catálogos.
- 5.2.9 Otros instrumentos de ordenación complementarios.
- 5.2.10 Ordenanzas Específicas.

#### 5.3 La Actuación por Unidades de Ejecución

##### 5.3.1 Disposiciones Generales

- 5.3.1.1 La Unidad de Ejecución. Características.
- 5.3.1.2 Delimitación de Unidades de Ejecución.
- 5.3.1.3 Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 5.3.1.4 Reparcelación: Objeto.
- 5.3.1.5 Procedimiento y efectos de la Reparcelación.
- 5.3.1.6 Clases de reparcelación.
- 5.3.1.7 Gastos de urbanización.

- 5.3.1.8 Sistemas de actuación. Elección del sistema.
- 5.3.2 El sistema de expropiación.
  - 5.3.2.1 Definición
  - 5.3.2.2 Gestión indirecta por concesión: iniciativa de agente urbanizador o de la Administración.
  - 5.3.2.3 Adjudicación de la concesión.
  - 5.3.2.4 Justiprecio. Formas de pago.
  - 5.3.2.5 Liberación de la expropiación.
- 5.3.3 El Sistema de Cooperación
  - 5.3.3.1 Definición y características del sistema de cooperación.
  - 5.3.3.2 Cooperación por sustitución.
  - 5.3.3.3 Pago de gastos y cuenta de liquidación.
- 5.3.4 El Sistema de Compensación.
  - 5.3.4.1 Definición, Características del sistema y efectos.
  - 5.3.4.2 Iniciativa y establecimiento del sistema.
  - 5.3.4.3 Procedimiento abreviado.
  - 5.3.4.4 Consecuencias de propietarios no adheridos y miembros incumplidores.
  - 5.3.4.5 Proyecto de Reparcelación.
  - 5.3.4.6 Incumplimiento de deberes. Sustitución del sistema de Compensación.
  - 5.3.4.7 Sustitución del sistema de Compensación. Efectos.
- 5.4 Ejecución de las Obras de Edificación
  - 5.4.1 Solar.
  - 5.4.2 Presupuestos de la edificación.
  - 5.4.3 Edificación de parcelas y solares.
  - 5.4.3 Cumplimiento de plazos.
  - 5.4.4 Iniciativa del agente urbanizador - edificador
  - 5.4.5 Concurso para sustitución de propietario incumplidor
- 5.5 Otras Formas de Ejecución
  - 5.5.1 La ejecución de obras públicas ordinarias
  - 5.5.2 La ejecución en áreas de gestión integrada.
- 6. Expropiación Forzosa Ocupación Directa:
  - 6.1 Expropiación forzosa
    - 6.1.1 Supuestos Expropiatorios.
    - 6.1.2 Legislación aplicable y procedimientos expropiatorios.
    - 6.1.3 Procedimiento de tasación conjunta. Efectos
    - 6.1.4 Pago del justiprecio y ocupación de fincas.
    - 6.1.5 Reversión de terrenos expropiados.
  - 6.2 Ejecución de las Dotaciones
    - 6.2.1 Suelo destinado a dotaciones.
    - 6.2.2 Cumplimiento de plazos. Efectos
    - 6.2.3 Ocupación directa.
    - 6.2.4 Indemnización por ocupación temporal.
- 7. Instrumentos de Intervención del Mercado del Suelo..
  - 7.1 El Patrimonio Público del Suelo
    - 7.1.1 Naturaleza y Finalidad
    - 7.1.2 Gestión del patrimonio público del suelo.
    - 7.1.3 Bienes y recursos integrantes del patrimonio público de suelo
    - 7.1.4 Reservas de terrenos.
    - 7.1.5 Incorporación al proceso urbanizador.
    - 7.1.6 Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.
    - 7.1.7 Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.
  - 7.2 Derecho de Superficie

- 7.2.1 Definición del Derecho de superficie.
- 7.3 Derechos de Tanteo y Retracto
  - 7.3.1 Delimitación de áreas.
  - 7.3.2 Procedimiento y efectos.
- 8 Intervención en la edificación y uso del suelo. Disciplina urbanística. Licencias
  - 8.1 Disposición Previa
  - 8.2 Licencias
    - 8.2.1 Actos sujetos a licencia.
    - 8.2.2 Actos promovidos por Administraciones Públicas.
    - 8.2.3 Competencia y procedimiento.
    - 8.2.4 Plazos y caducidad de la licencia.
    - 8.2.5 Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.
    - 8.2.6 Transmisión y Modificación de Licencias de Obras
    - 8.2.7 Ordenanza de Tramitación.
  - 8.3 El Deber de Conservación
    - 8.3.1 Deber de conservación de las obras de urbanización
      - 8.3.1.1 Entidades de Conservación
      - 8.3.1.2 Recepción de las obras de urbanización
    - 8.3.2 De edificaciones e inmuebles en general
      - 8.3.2.1 Deber de Conservación y de rehabilitación.
      - 8.3.2.2 Contenido del Deber de Conservación.
      - 8.3.2.3 Inspección periódica de construcciones y edificaciones.
      - 8.3.2.4 Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados BIC.
      - 8.3.2.5 Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.
      - 8.3.2.6 Ruina urbanística.
      - 8.3.2.7 Efectos de la declaración de ruina urbanística.
      - 8.3.2.8 Ruina física inminente.
      - 8.3.2.9 Ordenes de ejecución de obras de conservación y mejora.
      - 8.3.2.10 Ordenanza Municipal.
  - 8.4 Disciplina Urbanística
    - 8.4.1 Inspección urbanística.
    - 8.4.2 Protección de la legalidad urbanística.
    - 8.4.3 Infracciones urbanísticas.
- 9 Normativa de Protección.
  - 9.1 Normas Generales
    - 9.1.1 Ámbito de aplicación
    - 9.1.2 Patrimonio protegido
    - 9.1.3 Protección del Medio Físico
    - 9.1.4 Prevención medioambiental
    - 9.1.5 Medidas de protección del suelo y paisaje.
    - 9.1.6 Medidas de Protección atmosférica
    - 9.1.7 Protección del arbolado y terrenos forestales
    - 9.1.8 Sobre aguas y recursos hídricos.
    - 9.1.9 Normativa Sectorial de obligado cumplimiento.
  - 9.2 Prevención Ambiental del PGOU
    - 9.2.1 Ámbito de aplicación
    - 9.2.2 Condiciones para todos los usos.
      - a) Condiciones de planeamiento
      - b) condiciones de urbanización.
    - 9.2.3 Condiciones para Uso Industrial



**10 Regulación de Usos y Condiciones Urbanísticas****10.1 Regulación de Usos****10.1.1 Definición y Ámbito de aplicación.****10.1.2 Tipos de Usos.**

1. Globales y Pormenorizados.

2. Usos Dominantes y Usos Compatibles.

3. Usos Prohibidos.

4. Usos en función de su regulación y/o adecuación a Normas del PGOU.

5. Usos del Suelo atendiendo a su régimen: Usos Públicos y Usos Privados.

**10.1.3 Clasificación de Usos.****10.1.3.1 Clasificación de los usos****10.1.3.2 Condiciones generales de implantación.****10.1.3.3 Cambios de calificación o usos del suelo****10.1.3.4 Condiciones de la modificación****10.1.3.5 Norma general de Compatibilidad de Usos****10.1.3.6 Usos posibles de la edificación****10.1.3.7. Cuadro de Compatibilidad de Usos**

11 Disposición final.

**Disposiciones de Carácter General****1.1. Disposiciones Previas****1.1.1. Naturaleza, contenido y ámbito de aplicación del Plan General.**

1. EL presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística estableciendo, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Zurgena, con el contenido y alcance atribuidos a estos Planes por la legislación urbanística vigente.

Dicha legislación viene conformada por las disposiciones autonómicas y estatales de aplicación que a apartado enunciativo se reseñan como sigue:

**Estatales:**

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. BOE nº 154 de 16 de Junio de 2.008

**Autonómicas:**

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012; siendo de aplicación con carácter supletorio y en lo que sea compatible con esta Ley, mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario, según los términos de su Disposición Transitoria Novena:

a) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

b) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística

c) El Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

-Ley 13/2005 de 11 de Noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo

-Ley 1/2006 de 16 de Mayo de modificación de Ley 7/2002 y su Modificación L2/2012 y Ley 13/2005.

2. Es el resultado de la redacción del primer documento de planeamiento general, y sustituye a la normativa provincial que se venía aplicando hasta la fecha.

3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Zurgena tiene por objeto establecer la ordenación estructural del término municipal constituido por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio mediante el establecimiento de las determinaciones legalmente previstas. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan, así como la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establecen los planes territoriales,

sectoriales y ambientales (Artículo 10 LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 Y Artículo 23 de Ley 13/2.005). Establece asimismo la programación para el desarrollo, gestión y ejecución de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, unidades de ejecución, sistemas locales y sistemas generales que no forman parte de la ordenación estructural, a tenor de lo establecido en el artículo 18 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 Y Artículo 23 de Ley 13/2.005.

4. Las disposiciones de este planeamiento general pasan a formar parte del ordenamiento urbanístico con un carácter complementario a la Ley y sus Reglamentos de ejecución, cumpliendo con la función delimitadora de las facultades del derecho de propiedad sobre el suelo conforme a la citada legislación, cuyo bloque normativo se complementa con las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, que en su caso se aprueben por el órgano autonómico competente, y con las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización (Artículo 7.2 LOUA).

5. Las Normas Urbanísticas contenidas en este documento son vinculantes y de aplicación directa, sin perjuicio de incorporar puntualmente directrices o recomendaciones de carácter indicativo (Artículo 19.1.b LOUA)

### 1.1.2. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entra en vigor una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva así como el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano autonómico competente previo depósito en el correspondiente registro (Artículos 31, 40 y 41 LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012), y ello conlleva la sustitución del precedente planeamiento de aplicación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística tiene vigencia indefinida, ello sin perjuicio de la posibilidad de su suspensión o efectos de la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación de ámbito subregional en los términos que previene el artículo 35 de la LOUA, así como de eventuales modificaciones del mismo.

### 1.1.3. Efectos del Plan General.

La aprobación del Plan General supone la producción inmediata de los siguientes efectos según previene el artículo 34 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012:

a) 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 les sea de aplicación

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas las reservas de dispensación

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa

e) 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.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido

**1.1.4. Modificaciones del Plan General.**

1. Se considera como modificación del Plan General de Ordenación Urbanística aquella alteración de la ordenación establecida que no constituya supuesto de revisión conforme a lo establecido en la legislación urbanística y en estas Normas, y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la ordenación estructural.

2. No tendrán la consideración de modificaciones a efectos del presente Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General de Ordenación Urbanística reservan al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas normas y, según establece con carácter general en el artículo 36.1 de la LOUA, remitiendo a Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales respecto de la ordenación pormenorizada potestativa, así como las que el propio Plan General permite efectuar mediante Estudio de Detalle.

b) Los Planes de Sectorización, que pueden innovar y complementar la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística (Artículo 12 LOUA)

c) La delimitación de unidades de ejecución y fijación de los sistemas de actuación y/o sus modificaciones

d) La delimitación de unidades de ejecución comprensivas de terrenos que pertenecientes a suelo urbano no consolidado y urbanizable exijan una gestión común de la actividad de ejecución para la adecuada resolución que pueda plantearse en el borde de dichos suelos (Artículo 105.4 LOUA)

e) La reordenación de los usos de las unidades de ejecución, si se conservan o aumentan los espacios libres y la nueva ordenación lleva consigo una mejora de la calidad de dichos espacios, debiendo formularse en tal caso el oportuno Estudio de Detalle.

f) La modificación y/o concreción de usos pormenorizados, compatibles con el uso global, en los términos que previenen estas Normas.

g) Los acuerdos puntuales de interpretación de este Plan General de Ordenación Urbanística y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.

h) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad con la legislación aplicable.

3. Las modificaciones puntuales del planeamiento pueden tener lugar en cualquier momento y deben justificar expresamente la necesidad de la alteración y concretamente las mejoras que supongan las soluciones propuestas, debiendo en cualquier caso cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos previstos en la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 y en este Plan.

4. En cualquier innovación del planeamiento, salvo las excepciones apuntadas en el apartado 2 de esta norma, se observarán iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación teniendo idénticos efectos en los términos que previene la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, siendo destacable reseñar:

a) Que es competencia del Ayuntamiento la aprobación de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística salvo aquéllas que afecten a la ordenación estructural, en cuyo caso la competencia corresponde al órgano autonómico.

b) Que las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

c) Que en el supuesto contemplado en el artículo 36.3 de la LOUA, la Consejería competente puede obligar al Ayuntamiento para que proceda a la correspondiente innovación del planeamiento (por la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que hagan necesaria su adaptación)

**1.1.5 Revisión del Plan General**

Tendrá lugar la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística cuando se altere sustancialmente la ordenación estructural prevista en el mismo, pudiendo ser dicha revisión parcial según lo establecido en el artículo 37.2 LOUA.

Se podrá considerar la oportunidad de proceder a su revisión, en caso de concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se incumpla la programación y gestión de la ordenación estructural establecida.

b) Cuando se den circunstancias que no hubieran sido tenidas en cuenta y que alteren las previsiones en cuanto a población, recursos, empleo y vivienda que se establecen en el Plan, obligando a modificar los criterios generales de la ordenación.

c) Cuando concurren circunstancias no previstas que impliquen la modificación de los criterios determinantes de la estructura general, modificaciones en la clasificación del suelo que suponga un aumento de más del 20% en suelo residencial, 30% en suelo turístico, 50% en industrial o 40% en terciario; así como por agotamiento de su capacidad, entendiéndose por ésta cuando el suelo disponible se haya agotado al 80% para cada uno de los usos del suelo urbanizable.

d) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal así como la aprobación de planeamiento de ámbito supramunicipal, que vinculando las determinaciones del planeamiento general municipal así lo disponga o haga necesario.

### 1.1.6 Previsión de plazos.

El presente PGOU contiene entre sus documentos la Programación (programa de actuación) con la previsión de los plazos de la 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 o sustitución por gestión indirecta en cada una de las fases de la programación, en los términos previstos en la LOUA.

### 1.1.7. Documentación del Plan General.

El Plan General contiene las determinaciones de carácter general para la totalidad del territorio y las específicas relativas a cada clase de suelo y, que por la singularidad de la adecuación a la normativa urbanística en vigor, se desarrolla en los siguientes documentos:

Documento 1. La Memoria General.

Documento 2. Planos

Documento 3. Normas Urbanísticas y Ordenanzas

Documento 4. Catálogo de Bienes y Espacio Protegidos.

Documento 5. Estudio de Impacto Ambiental

Documento 6 Estudio Económico Financiero

Anexos:

- 1.-Informe de Sostenibilidad.
- 2.-Resumen Ejecutivo.
- 3.-Informe de Alegaciones.
- 4.-Anexo de Sanidad.
- 5.- Inventario Asentamientos urbanísticos.

### 1.1.8. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Zurgena en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía conforme a la legislación vigente y de las funciones propias de los órganos jurisdiccionales.

2. Los distintos documentos del Plan integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse en relación con el contexto y con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón de sus contenidos y, a sus fines y objetivos expresados en la Memoria. Si no obstante lo anterior, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan que resulte más favorable a efectos del aumento de espacios libres, la disminución del deterioro del paisaje y de la imagen urbana, la referida al tipo de documento plano y escala de determinación más concreta, siempre de acuerdo con los criterios inspiradores del Plan, y en atención al interés general de la colectividad

3. Los datos relativos a superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, constituyen la mejor aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica disponible. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los referidos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregirse el dato de superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales o medición real) a la que se aplicará, en su caso, el índice de edificabilidad y/o

aprovechamiento urbanístico definido en la ficha correspondiente, debiéndose ajustar las cesiones en proporción a las nuevas superficies.

4. Los actos realizados al amparo de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario al mismo o al Ordenamiento Urbanístico en general, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

## **1.2. Información Urbanística**

### **1.2.1. Publicidad del planeamiento.**

El principio básico de publicidad que debe regir el planeamiento constituye uno de los efectos del mismo, traducido en la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 como el derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido, garantizándose dicha publicidad en los términos de la citada Ley no sólo con la publicaciones pertinentes, sino también por la existencia en el Ayuntamiento y Consejería competente de Registros administrativos de los instrumentos de planeamiento por ellos aprobados. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos (Artículo 40.LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012).

Sin perjuicio de que en la medida de lo posible se pueda facilitar el acceso y conocimiento del planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos o por ediciones convencionales, dicho ejercicio así como en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, podrá hacerse efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:

- a. Consulta directa
- b. Consultas previas
- c. Informes urbanísticos
- d. Cédulas urbanísticas

### **1.2.2. Consultas Directas.**

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés.

### **1.2.3 Consultas Previas.**

1. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su adecuada comprensión.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado tienen derecho a formular ante el Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos; sin perjuicio del desarrollo reglamentario del ejercicio de este derecho en los términos que previene el artículo 50.C) a) LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, y conforme al mismo, el plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo

### **1.2.4. Informes urbanísticos.**

Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

### **1.2.5. Cédulas Urbanísticas.**

1. Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. La Cédula se expedirá a petición por escrito del interesado, acompañando plano de emplazamiento de la finca a escala adecuada y cuantos otros datos les sean requeridos por los servicios municipales.
2. La Cédula Urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias:
  - a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
  - b) Plan de Ordenación por cuyas determinaciones se encuentre afectada, y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
  - c) Clase y categoría de suelo en la que se halle enclavada.
  - d) Unidad de ejecución o sector de que se trate.
  - e) Uso o intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
  - f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
  - g) Sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución.
  - h) En su caso, unidad de ejecución o área de reparto donde podrá o deberá hacer efectivo su derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.

#### **1.2.6. Disposición común a las normas de información.**

1. El valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento. No obstante la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso la información suministrada por escrito que fuere errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así procediere pero nunca implicará legitimidad para la ejecución contraria al planeamiento.
2. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la resolución de interpretaciones, dudas o aspectos contradictorios de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Comisión Informativa de Urbanismo como órgano municipal competente que resolverá la cuestión motivadamente. Sus dictámenes cuando tengan alcance general, serán publicados adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares, y, se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.
3. La expedición de copias y la emisión de informes y cédulas urbanísticas devengarán a favor de la Administración los derechos económicos que procedan, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

### **2. Régimen General del Suelo.**

#### **2.1. Disposiciones Generales**

##### **2.1.1 Facultades del derecho de propiedad.**

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 7 y 8 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial urbanística.
2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen correspondiente, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
3. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de

disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas de relación entre ellas establecido en el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, RD legislativo 2/2008.

4. Las facultades del apartado anterior alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

### **2.1.2. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.**

1. La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

2. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. Sin perjuicio de lo expuesto, el uso del subsuelo se determinará en los proyectos de ejecución de obras, de tal forma que aprobado el proyecto correspondiente, se entenderá que se agota el aprovechamiento máximo del subsuelo teniendo a partir de lo proyectado el subsuelo carácter público.

3. Los derechos y deberes se definen en los planos de usos y gestión en las determinaciones, incluidas las cargas complementarias de urbanización. En cualquier caso, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los derechos y deberes fijados en los artículos 50 y 51 respectivamente de la LOUA y su Modificación L2/2012.

### **2.1.3 Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.**

La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística y el presente Plan, o exigibles por los actos de ejecución derivados del mismo, operando la subrogación del nuevo titular en los términos y con los efectos previstos en el artículo 19 de del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008.

## **2.2. Divisiones Urbanísticas del Territorio**

### **2.2.1. Régimen Urbanístico del Suelo.**

El régimen urbanístico del Suelo se establece, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable mediante:

- a) Clasificación del Suelo, estableciendo su régimen general.
- b) Calificación del Suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.
- c) Programación urbanística, determinando los plazos de desarrollo, gestión y ejecución del Plan.

### **2.2.2. División del Suelo. Clasificación.**

1. La Clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y es determinante de su régimen jurídico, definiendo y precisando el contenido urbanístico de los derechos y deberes de los propietarios.

2. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, y, atendiendo a su distinta posición y funcionalidad en la estructura general del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio en Suelo urbano, Suelo no urbanizable y Suelo urbanizable según se señala en los siguientes apartados.

#### **2.2.2.1. Suelo Urbano.**

1. Suelo Urbano (S.U.): Conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LOUA y modificaciones de la L2/2012, se adscriben a esta clase de suelo los que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos antes reseñados.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Dentro de esta clase de suelo, y según lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, se diferencian las categorías de Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) y Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.), siendo este último que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente. Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

3. El Suelo Urbano se delimita en el plano de "Clasificación de Suelo y Gestión" y "Ordenanzas, Alineaciones y Usos del Suelo".

El presente PGOU delimita las siguientes Unidades de Ejecución y Sectores:



AREA REPARTO	NUCLEO ASENT. ASOCIAD	UE SECTOR AREA	SUPERFICIE (M2)	USO
AR-ZUR-R01	ZURGENA	ZU-R01	13.746,00	RES
	ZURGENA	ZU-R02	18.518,00	RES
AR-ZUR-R02a	ALFOQUIA	AF-R01	24.150,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R02	19.340,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R03	13.730,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R04	9.898,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R05	10.600,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R06	5.570,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R07	18.358,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R08	5.747,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R09	10.115,00	RES
AR-ZUR-R02b	ALFOQUIA	AF-R10	18.846,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R11	10.080,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R12	11.870,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R13	7.122,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R14	5.062,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R15	2.065,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R16	30.536,00	RES
AR-ZUR-R02c	ALFOQUIA	AF-R17	18.598,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R18	131.573,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R19	61.861,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R20	12.424,00	RES
AR-ZUR-R03	CUCADOR	CU-R01	39.433,00	RES
	CUCADOR	CU-R02	16.877,00	RES
AR-ZUR-R04	CARASOLS	CA-R01	46.004,00	RES
	CARASOLS	CA-R02	16.622,00	RES
	CARASOLS	CA-R03	7.889,00	RES
AR-ZUR-R05	LLANOS	LLA-R02	12.979,00	RES
	LLANOS	LLA-R01	19.963,00	RES
	LLANOS	LLA-R03	84.250,00	RES
AR-ZUR-R06	MENCHON	ME-R01	11.365,00	RES
	MENCHON	ME-R02	16.599,00	RES
AR-ZUR-R07	PALACES	PA-R01	14.723,00	RES
	PALACES	PA-R02	14.019,00	RES
	PALACES	PA-R03	9.485,00	RES
			770.017,00	
AR-ZUR-I01	ZURGENA	ZU-I01	7.005,00	IND
			7.005,00	

Así mismo el PGOU delimita diferentes áreas que no se encuentran adscritas a ninguna Unidad de Ejecución por no precisar de gestión urbanística que son:

AR SIN U.E.	ALFOQUIA	A01	52.973,00	RES
	ALFOQUIA	A02	48.538,00	RES
	CUCADOR	A03	19.193,00	RES
	PALACES	A04	61.659,45	RES
			182.363,45	

### 2.2.2.2. Suelo No Urbanizable

1. Suelo No Urbanizable (S.N.U.): Conforme a lo previsto en el artículo 46 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de ordenación urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Entenderse necesario para la protección del litoral.
- e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizado o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- j) 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.
- k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

**2. El Suelo No Urbanizable delimitado en este Plan General, se divide en las siguientes categorías:**

Suelos de Especial Protección por Legislación Específica

Suelos de Especial Protección por el Planificación territorial o Urbanística.

Suelos de Carácter Natural

Suelos de Hábitat Rural Diseminado

Dentro de estas categorías, se incluyen varias subcategorías en función del diferente régimen de protección que se contienen.

**3.- Edificaciones en suelo no urbanizable.** Todas aquellas edificaciones construidas, a la entrada en vigor del PGOU, dentro del suelo no urbanizable se atenderán al régimen especial contenido en el D2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía BOJA nº 19 de 30 de Enero de 2.012.

**4. La delimitación del Suelo No Urbanizable aparece grafiada en el plano de "Estructura General. Clasificación del Suelo."**

**2.2.2.3. Suelo Urbanizable.**

1. Comprende los terrenos que pueden ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y así previstos por este Plan General, por no tener la condición de Suelo Urbano o No Urbanizable, conforme a lo establecido en el artículo 47 de la LOUA.

2. El Plan divide el Suelo Urbanizable en las siguientes categorías:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.E.), lo integran los suelos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con los criterios fijados en este Plan General, y precisa de un Plan Parcial para su desarrollo.

El presente PGOU delimita los siguientes sectores:

AREA REPARTO		SECTOR	SUPERFICIE (M2)	USO
AR-SUES-R1	LOS PINOS	R01	229.470,36	RES
AR-SUES-R2	ALFOQUIA	R02	19.953,00	RES
	ALFOQUIA	R03	122.064,80	RES
AR-SUES-R3	CARASOLS	R04	11.767,00	RES
	CARASOLS	R05	29.664,00	RES
AR-SUES-R4	LLANOS	R06	44.439,00	RES
			457.358,16	
AR-SUES-I1	ALFOQUIA	I-1	196.934,00	IND
	ZURGENA	I-2	122.502,00	IND
	ZURGENA	I-3	26.480,00	IND
	ZURGENA	I-4	27.190,00	IND
			373.106,00	

b) Suelo Urbanizable No Sectorizado (S.U.E.N.S.), integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, siendo necesario para su transformación en suelo sectorizado u ordenado de un Plan de Sectorización.

El presente PGOU contempla las siguientes áreas de este tipo de suelos:

NO SECTORIZADOS	ZU-01	ZU-02	ZU-03	ZU-04	ZU-05	ZU-06	ZU-07	ZU-08	ZU-09		
NÚCLEO/ASENTAMIENTO	ZURGENA	ALFOQUIA	LOS PINOS	CARASOLS	CARASOLS	CARASOLS	LOS LLANOS	PALACÉS	MENCHONES		
USO PREVISTO	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.		
SUPERFICIE (M2)	117.494,00	77.654,00	24.095,00	34.167,00	14.332,00	21.503,00	12.809,00	42.454,00	24.454,00	368.962,00	
NO SECTORIZADOS	I-1										
NÚCLEO/ASENTAMIENTO	CUCADOR										
USO PREVISTO	INDUSTRIAL										
SUPERFICIE (M2)	117.494,00									117.494,00	
											<b>TOTAL SUEOS</b>
											486.456,00

**-AREA SUE-NS-ZU01**

*Descripción:* Situada sobre el Alcor del río Almanzora entre el lindero este del núcleo de Zurgena y el área industrial del camino al Palacés. Tiene acceso directo desde el camino de Palacés y desde la carretera Lubrín.

*En esta área existe iniciado un trazado de caminos de tierra de una urbanización que no se llegó a finalizar.*

*Superficie aproximada:* 117.494,00 m<sup>2</sup>

*Determinaciones:* La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en la zona consolidada industrial antes referida, debiendo continuar el vial del suelo urbano consolidado.

Las zonas verdes de dispondrán en continuidad con las de la zona industrial, es decir en sentido longitudinal a la carretera De Palacés.

Esta área está colindante con una zona de uso industrial, por lo que es previsible que existan diferencias acústicas, por este motivo el Proyecto de Sectorización deberá de contener un Estudio Acústico que analice el impacto y se estudiará la zona colindante con el uso industrial para establecer las medidas que minimicen el impacto.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-ZUR-R01

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R01 que corresponde al núcleo de Zurgena. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización. Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

#### **-AREA SUE-NS-ZU02**

*Descripción:* Situada en el núcleo de La Alfoquía, en su extremo Noreste, entre el barrio de Chicago y la *Redia*. Tiene su acceso desde la carretera de la Alfoquía a El Cucador.

*Superficie aproximada:* 77.654,00 m<sup>2</sup>

*Determinaciones:* La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sector SUES R03 con el que linda.

Previo a su Proyecto de Sectorización se deberá de realizar un Estudio Hidrológico/ Hidráulico de detalle que defina las zonas inundables de acuerdo con las instrucciones vigentes de la D.G.P.G.D.P.H. Cualquier alteración superficial del área consecuencia del Estudio mencionado no podrá ser justificación para posibles compensaciones. Es decir no habrá compensaciones económicas.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-SUES-R2.

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-SUES-R02 que corresponde a la zona del núcleo de la Alfoquía que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

#### **-AREA SUE-NS-ZU03**

*Descripción:* Situada al Oeste de la Urbanización de Los Pinos. Comprende los terrenos de la urbanización que no se han podido incorporar al Planeamiento por exceder en el parámetro superficial limitado por el POTA. No obstante estos terrenos se encuentran prácticamente urbanizados.

Tiene acceso directo desde el propio asentamiento de Los Pinos.

*Superficie aproximada:* 24.095,00 m<sup>2</sup>

*Determinaciones:* La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en la urbanización de Los Pinos, es decir un residencial de baja densidad de vivienda unifamiliar aislada y con parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 90% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial.

Previo a su Proyecto de Sectorización se deberá de realizar un Estudio Hidrológico/ Hidráulico de detalle que defina las zonas inundables de acuerdo con las instrucciones vigentes de la D.G.P.G.D.P.H. Cualquier alteración superficial del área consecuencia del Estudio mencionado no podrá ser justificación para posibles compensaciones. Es decir no habrá compensaciones económicas.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-SUES-R1.

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTa que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

#### **-AREA SUE-NS-ZU04**

*Descripción:* Situada al Norte de la carretera A-334 a su paso por los Carasoles. Se trata de un terreno que discurre paralelo a la carretera y pretende la unión de las dos áreas urbanas al norte de la carretera. Tiene su acceso desde varias vías de penetración que parten de la carretera A-334 y desde las zonas urbanas que pretende unir.

*Superficie aproximada:* 34.167,00 m<sup>2</sup>

*Determinaciones:* La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en las urbanizaciones de suelo urbano colindantes.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-ZUR-R04.

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTa que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

#### **-AREA SUE-NS-ZU05**

*Descripción:* Situada al Sur de la carretera A-334 a su paso por los Carasoles. Se trata de un terreno que discurre paralelo a la carretera y pretende la unión de las dos áreas urbanas al Sur de la carretera. Tiene su acceso desde el Suelo Urbano Consolidado que pretende unir con el SUES R05.

*Superficie aproximada:* 14.332,00 m<sup>2</sup>

*Determinaciones:* La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en las urbanizaciones de suelo urbano/urbanizable colindantes.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-SUES-R3

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTa que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**-AREA SUE-NS-ZU06**

*Descripción:* Situada al Sur de la carretera A-334 a su paso por los Carasoles. Se trata de un terreno que discurre entre el Sector SUES R5, la zona de SUC de Carasoles Sur y la U.E. CA-R03 y pretende la unión de las tres áreas urbanas al Sur de la carretera. Tiene su acceso desde el Suelo Urbano Consolidado que pretende unir con el SUES R05 y desde la Unidad de Ejecución CA-R03.

*Superficie aproximada:* 21.503,00 m<sup>2</sup>

*Determinaciones:* La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en las urbanizaciones de suelo urbano/urbanizable colindantes.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-SUES-R3

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**-AREA SUE-NS-ZU07**

*Descripción:* Terreno situado junto la carretera de El Cucador a la zona Norte del T.M. a su paso por el núcleo de Los Llanos del Peral desde la que tiene su acceso.

Colindante con el núcleo Histórico y con el sector de SUES-R06 de los Llanos del Peral a los que pretende unir

*Superficie aproximada:* 12.809,00 m<sup>2</sup>

*Determinaciones:* La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en las urbanizaciones de suelo urbanizable y con el núcleo de los Llanos del Peral.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-SUES-R04.

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-SUES-R4 que corresponde a la zona del núcleo de Los Llanos del Peral que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

**-AREA SUE-NS-ZU08**

*Descripción:* Terreno situado junto al núcleo de Palaces, en la zona Oeste central, entre el Suelo Urbano Consolidado y la Unidad de ejecución UE-PA R01 con acceso desde ambas zonas.

Es colindante con el núcleo de Palaces por su lindero Este. Es un terreno rustico actualmente sin urbanizar.

*Superficie aproximada:* 42.454,00 m<sup>2</sup>

*Determinaciones:* La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en las urbanizaciones de suelo urbano no consolidado colindantes del núcleo de Palacés.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-ZUR-R07.

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R07 que corresponde a la zona del núcleo de Palaces que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTa que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

#### **-AREA SUE-NS-ZU09**

*Descripción:* Terreno situado junto la carretera de Zurgena a Arboleas, que lo atraviesa por el centro y desde la que tiene su acceso, también situado junto al límite del TM entre Zurgena y Arboleas.

Colindante con el límite del T.M. , con el Suelo Urbano Consolidado de los Menchones y con las dos Unidades de Ejecución que se han definido en Los Menchones. El objetivo de este suelo es que sirva de Unión entre las diferentes urbanizaciones y e incluso con los Menchones del T.M. de Arboleas.

Dentro de su superficie tiene una urbanización sin finalizar.

*Superficie aproximada:* 24.454,00 m<sup>2</sup>

*Determinaciones:* La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en las urbanizaciones de suelo urbano no consolidado colindantes del núcleo de los Menchones.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-ZUR-R06.

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R06 que corresponde a la zona del núcleo de Los Menchones que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTa que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

#### **-AREA SUE-NS-I.1**

*Descripción:* Situada al Norte del núcleo de La Alfoquía, en continuidad con el Sector de SUES Industrial I1. Tiene su acceso desde la carretera de la Alfoquía a El Cucador a través del Sector I1.

*Superficie aproximada:* 117.494,00 m<sup>2</sup>

*Determinaciones:* La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sector SUES I1 con el que linda.

El uso dominante será el Industrial. Usos incompatibles el uso Residencial y Terciario.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-SUES-I1

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de uso Industrial.

*Condiciones para el inicio de su desarrollo:* Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Industrial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desa-

rollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-SUES-I1 que corresponde a la zona del núcleo de la Alfoquía que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

#### 2.2.2.4. Suelo de Sistemas Generales (S.G.)

1. Comprende aquellos terrenos que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, soportan elementos determinantes del desarrollo urbano y de la estructura general del territorio municipal: Sistemas de comunicaciones y transporte; Sistema de espacios libres y zonas verdes; Sistemas de equipamientos públicos y Sistemas de Infraestructuras básicas.

2. El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los Sistemas Generales por él previstos a efectos de su valoración y obtención.

3. El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el plano de "Clasificación de Suelo y Gestión" y "Ordenanzas, Alineaciones y Usos del Suelo". En cuanto a las condiciones de uso y régimen del suelo de Sistemas Generales se estará a lo dispuesto en la LOUA.

4. Aquellos suelos que el plan prevea que se destinen a Sistemas Generales y en los la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tenga constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos deberán contar con un análisis arqueológico cuyo contenido será determinado reglamentariamente por la administración competente (art. 29.3 de la LPHA).

El presente plan clasifica como sistemas generales los siguientes:

1-SISTEMAS GENERALES EXISTENTES ANTES DEL PGOU							
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION	SUPERFICIE (M2)
SG-ELP-1	CERRO DEL RELOJ	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	19.664,00
SG-ELP-2	PARQUE DEL ALMANZORA	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	6.981,00
TOTAL							26.645,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION	SUPERFICIE (M2)
SG-EQ-1	AYUNTAMIENTO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	310,00
SG-EQ-2a	EL MOLINO (Pabellón)	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	1287,00
SG-EQ-3	EL CEMENTERIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	8.277,00
SG-EQ-4	TANATORIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	6.658,00
TOTAL							16.532,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION	SUPERFICIE (M2)
SG-IF-1	EDAR ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	9.406,00
SG-IF-2	DEPOSITO AGUA ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	224,00
SG-IF-7	DEPOSITO AGUA EN LOS LLANOS	LOS LLANOS	IF	PUBLICA	SNU	NP	414,00
TOTAL							10.044,00



2.-SISTEMAS GENERALES A OBTENER CON EL DESARROLLO DEL PGOU							
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-ELP-3a	PARQUE DE LA ESTACION	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	19.940,00
SG-ELP-3b	PARQUE DE LA ESTACION prolongacion	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	16.489,00
						TOTAL	36.429,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ASCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-EQ-2b	EL MOLINO (Terrenos ady))	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	3.436,00
SG-EQ-5	TERRENO RENFE 1	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	1155,00
SG-EQ-6	TERRENO RENFE 2	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	967,00
						TOTAL	5.558,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-IF-3	SUBESTACION ELECTRICA	ALFOQUIA	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	3.000,00
SG-IF-4	EDAR NUEVA CONTRUCCION	CARASOLES	IF	PRIVADA	SNU	AR ZUR-4Y SUES-R3	808,00
SG-IF-5	EDAR NUEVA CONTRUCCION	LOS PINOS	IF	PRIVADA	SNU	AR SUES-R1	661,00
SG-IF-6	CONDUCTO SANEAMIENTO	LOS LLANOS	IF	PRIVADA	SNU	AR ZUR-5Y SUES-R4	730,00
SG-IF-8	EDAR NUEVA CONSTRUCCION	PALACES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	11.156,00
						TOTAL	16.355,00

## 3.-RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS POR EL PGOU

DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-ELP-1	CERRO DEL RELOJ	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	19.864,00
SG-ELP-2	PARQUE DEL ALMANZORA	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	6.981,00
SG-ELP-3a	PARQUE DE LA ESTACION	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	19.940,00
SG-ELP-3b	PARQUE DE LA ESTACION prolongacion	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	16.489,00
						TOTAL	63.074,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ASCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-EQ-1	AYUNTAMIENTO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	310,00
SG-EQ-2a	EL MOLINO (Pabellon)	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	1.287,00
SG-EQ-2b	EL MOLINO (Terrenos ady))	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	3.436,00
SG-EQ-3	EL CEMENTERIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	8.277,00
SG-EQ-4	TANATORIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	6.658,00
SG-EQ-5	TERRENO RENFE 1	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	1.155,00
SG-EQ-6	TERRENO RENFE 2	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	967,00
						TOTAL	22.090,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-IF-1	EDAR ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	9.406,00
SG-IF-2	DEPOSITO AGUA ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	224,00
SG-IF-3	SUBESTACION ELECTRICA	ALFOQUIA	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	3.000,00
SG-IF-4	EDAR NUEVA CONTRUCCION	CARASOLES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR	808,00
SG-IF-5	EDAR NUEVA CONTRUCCION	LOS PINOS	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR	661,00
SG-IF-6	CONDUCTO SANEAMIENTO	LOS LLANOS	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR	730,00
SG-IF-7	DEPOSITO AGUA EN LOS LLANOS	LOS LLANOS	IF	PUBLICA	SNU	NP	414,00
SG-IF-8	EDAR NUEVA CONSTRUCCION	PALACES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	11.156,00
						TOTAL	26.399,00

## 2.2.3. Usos del Suelo. Calificación.

1. Mediante la calificación, el Plan General asigna a cada parte del territorio un uso determinado con carácter global en las distintas clases de suelo y, con carácter pormenorizado en el suelo urbano y en el no urbanizable. La

pormenorización de usos, en las áreas de suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en las de suelo urbanizable, es función propia del planeamiento especial y parcial correspondiente.

**2.** Los usos globales se regulan por estas Normas, distinguiendo aquellos de carácter no dotacional de los dotacionales:

a) Los usos de carácter no dotacional son los siguientes:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

b) Son usos de carácter dotacional los siguientes:

- Transporte y comunicaciones
- Espacios Libres
- Equipamiento comunitario
- Infraestructuras básicas

**3.** Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad privada o pública, o, en éste último caso, de que formen parte de los sistemas generales o constituyan sistemas locales.

#### **2.2.4 División del Suelo: Ordenación y Gestión**

**1.** Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, este Plan establece, para cada clase y categoría de suelo, los siguientes ámbitos:

a) En el suelo urbano:

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado

b) En el Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No sectorizado

c) En el Suelo No Urbanizable el Plan General establece directamente su normativa de aplicación, sin perjuicio de la necesidad de redactar determinadas figuras complementarias de planeamiento cuando así se requiera.

d) En el suelo de Sistemas Generales el Plan General ordena directamente determinados elementos o bien remite la ordenación detallada de los mismos al planeamiento especial o, en su caso, parcial correspondiente.

**3.** El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:

a) A fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad, el Plan General delimita diversas áreas de reparto de cargas y beneficios (AR) para el suelo urbano y el suelo urbanizable.

Para cada área de reparto el Plan General define su aprovechamiento medio respectivo (AM) que se expresa en Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo y referido, en todo caso, al uso y tipología característica de dicha área (artículo 60 LOUA)

b) Actuaciones Urbanísticas continuas y discontinuas para reparto de cargas urbanísticas y actuaciones asistemáticas en suelo urbano para terrenos excluidos de las mismas.

#### **2.2.5.-Ordenación Estructural. Elementos.**

**1.** De conformidad con lo previsto en el artículo 10.1 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, la ordenación estructural del término municipal está constituida por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, estableciéndose dicha ordenación estructural con arreglo a las determinaciones que previene el citado precepto.

**2.** A modo de síntesis, toda vez que dicha ordenación estructural se detalla de forma pormenorizada en los documentos Memoria y Determinaciones, los elementos que en el presente PGOU conforman la ordenación estructural son los siguientes:

a) Clasificación de Suelo. Se clasifica en Urbano (Consolidado y No Consolidado), Suelo Urbanizable (Sectorizado y No Sectorizado) y Suelo No Urbanizable en el que se distinguen diferentes categorías en función de su grado de protección y quedan reguladas de forma explícita estas Normas.

b) En ausencia de un Plan Municipal de viviendas protegidas se ha previsto disposición de suelo para viviendas de protección pública en Suelo Urbanizable Sectorizado (30%) y Suelo Urbano No Consolidado (30%), en porcentaje sobre techo destinado a suelo residencial en cada ámbito con este uso característico.

## c) Sistemas Generales:

- Sistema General de Espacios Libres: una vez culminado el proceso de ejecución de los suelos destinados a tal fin, permite establecer la proporción de 6,21 m<sup>2</sup>/habitante.
- Sistema General de Equipamientos, Dotaciones y Servicios: constituidos por reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional (cultural, sanitario, deportivo, educativo, ocio-recreativo, cementerios, centro de transporte de mercancías, estación de autobuses,...). Una vez culminado el proceso de ejecución de los suelos destinados a tal fin, permite establecer la proporción de 2,95 m<sup>2</sup>/habitante.
- Sistema General de Infraestructuras: constituidos por las reservas de terrenos y construcciones con destino infraestructuras generales de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración de aguas, Suministro Eléctrico etc. Que una vez culminado el proceso de ejecución permite establecer la proporción de 3,52 m<sup>2</sup>/habitante.
- Sistema General de Comunicaciones y Transporte: relacionado con la necesaria definición de una red coherente de tráfico, de aparcamientos y de elementos estructurantes de la red de transportes públicos (artículos 10.A.c.c.2. y 10.B.b. LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012). Se distingue:
  - Vías de carácter Nacional, Comarcal y Local
  - Aparcamientos públicos y Redes peatonales incluyéndose entre estas últimas los paseos en parque lineal peatonal y bici, vía parque y senderos.

d) Usos, Densidades y Edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable sectorizado. Se distinguen en el suelo urbano no consolidado las unidades de ejecución así como las Áreas de Reforma Interior.

## e) Ámbitos objeto de Especial Protección:

El PGOU en su Catálogo de Bienes y Espacio protegidos señala el Casco Histórico de Zurgena y el Casco Histórico de La Alfoquía como áreas urbanas de especial protección. Así mismo se marcan el resto de áreas de especial protección por sus condiciones naturales ó paisajísticas.

f) La Normativa de las categorías del Suelo No urbanizable de especial protección se regulan expresamente en el capítulo 5 del documento de Normas y Ordenanzas de estas Normas.

### **3. Normas de Regulación del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo**

Principios que informan el derecho al aprovechamiento urbanístico.

En la determinación del aprovechamiento urbanístico de cada parcela, juegan dos principios que informan la actividad urbanística:

- a) El de igualdad, concreción del principio constitucional consagrado en el artículo 14 de la Constitución, siendo una de las finalidades de la acción urbanística impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución entre los mismos.
- b) El de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, consagrada asimismo en la Constitución (artículo 47), constituyendo otra de las finalidades que se asigna a la acción urbanística (artículo 3.2.b) Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008).

#### **3.1. Principio de Equidistribución.**

1. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de urbanización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma establecida en la legislación urbanística

2. En todo caso, y según establece el artículo 49.2 LOUA, este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de que se trate.
- b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde al Ayuntamiento en la forma legalmente prevista, pudiendo tener la recaudación beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o por sistema de actuación privado.

#### **3.2. Aprovechamiento Objetivo y Subjetivo.**

1. Se entiende por aprovechamiento objetivo o máximo la superficie máxima edificable medida en metros cuadrados de techo característico, permitida por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. Se define el aprovechamiento subjetivo como la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo característico, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. Se entiende por techo característico, la superficie construible sobre un terreno expresada en metros cuadrados ( $m^2$ ) edificables en el uso y tipología característicos del área de reparto; es decir afectada por el correspondiente coeficiente de ponderación. Cuando el uso y tipología es el característico del área de reparto, los  $m^2$  de techo característico coinciden con el realmente edificable, al ser el coeficiente de ponderación igual a la unidad.

### **3.3. Aprovechamiento Medio.**

1. El aprovechamiento medio (AM) se define como la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a cada área de reparto; a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

2. El aprovechamiento medio lo fija el presente Plan General, en suelo urbano y urbanizable.

3. El resultado de aplicar sobre un determinado suelo, con un uso específico, el aprovechamiento medio correspondiente al área de reparto en que se encuentre situado ese suelo, será su aprovechamiento urbanístico.

### **3.4. Cálculo del Aprovechamiento Medio.**

1. En suelo urbanizable sectorizado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos

El resultado refleja unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característica expresada en metro cuadrado techo por metro cuadrado suelo del área respectiva.

El Plan General fija los coeficientes de ponderación relativos al uso y tipología, asignándole el valor de la unidad al característico o dominante, a los restantes los correspondientes valores superiores o inferiores en función de circunstancias locales y específicas para cada área de reparto.

2. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

La ponderación de los usos de las diferentes zonas se fija de idéntica forma que la definida en el apartado anterior.

### **3.5. Transferencias de aprovechamiento.**

1. Si así lo previera el instrumento de planeamiento aplicable, los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

4. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores.

### **3.6. Reservas de Aprovechamiento.**

1. Con motivo de la obtención, conforme a esta Ley, de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su

contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

3. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o la Administración expropiante. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que ha-ya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.

### **3.7. Compensaciones monetarias sustitutivas.**

1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. El pago por el aprovechamiento excedente en los términos del apartado 1 deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

4. La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos 62 y 63 de la LOUA.

### **3.8. Registro de Transferencias de Aprovechamientos.**

1. En el Registro de Transferencias de Aprovechamiento se inscribirán los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier apartado, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos es preciso acreditar la titularidad de la parcela a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la citada carga.

## **4. Régimen urbanístico de las distintas clases de Suelo**

### **4.1. Generalidades**

**4.1.1. Derechos generales.**

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con carácter general, y sin perjuicio del régimen jurídico que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación en los términos que se expresarán en estas normas, y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, los siguientes derechos:

El uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

**4.1.2. Deberes Generales.**

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con carácter general sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por este Plan para el legítimo ejercicio de sus derechos según lo dispuesto en la legislación urbanística.

b) Contribuir, en los términos previstos en la legislación urbanística y planeamiento, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) Conservar y mantener el suelo y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y normativa específica de aplicación.

2. El cumplimiento de los deberes generales y singulares, atendido el régimen urbanístico de la clasificación del suelo, es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Relativos al Suelo Urbano y Urbanizable

**4.1.3. Disposición previa.**

1. Se estructura el presente capítulo aunando las clasificaciones de suelo urbano y urbanizable, teniendo en cuenta el similar cumplimiento de obligaciones urbanísticas y la distinción que en atención a la ordenación más o menos pormenorizada que desde este Plan General se define legitiman directamente su ejecución; así:

a) Se legitima directamente la actividad de ejecución de este Plan, por contar con ordenación detallada precisa los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y suelo urbanizable sectorizado, se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

2. El suelo urbanizable sectorizado desde la aprobación de su ordenación detallada, pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

**4.2. Relativo al Suelo Urbano Consolidado****4.2.1. Suelo urbano consolidado.**

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

**4.2.2. Régimen del suelo urbano consolidado. Derechos y deberes.**

1. El presente Plan formaliza el suelo urbano consolidado de modo detallado y finalista mediante las correspondientes ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

En este suelo las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata.

**2.** Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente Plan General, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística, correspondiéndose su régimen al de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento.

**3.** No obstante lo anterior en el presente PGOU será de aplicación la siguiente excepción en suelo urbano, conforme a lo previsto en el artículo 45.B) b) de la LOUA: En aquellos solares o parcelas donde el planeamiento otorgue un aprovechamiento considerablemente superior al existente, se entenderá que dicho solar o parcela tiene la consideración de suelo urbano no consolidado, siendo por tanto el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario del 90% del aprovechamiento objetivo total asignado por el planeamiento.

**4.** Si por procesos de demolición de edificaciones existentes o agrupación de solares o concurrencia de ambas circunstancias, se generase un nuevo ámbito de actuación de superficie mayor de 3.000 m<sup>2</sup>, se delimitará una nueva unidad de ejecución, pasando a tener dicho suelo la consideración de suelo urbano no consolidado, siendo en consecuencia de aplicación el régimen jurídico de éste último conforme a las determinaciones de la LOUA, y según lo previsto en la

**5.** Los derechos de los propietarios de terrenos así clasificados incluyen los de materializar mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación desarrollando en ellas las actividades previstas. En esta clase de suelo, cuando las obras de urbanización necesaria y preceptiva 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.

#### **4.3. Relativos al Suelo Urbanizable Ordenado y Urbano No Consolidado**

##### **4.3.1. Derechos urbanísticos.**

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado y de los clasificado como urbano no consolidado cuya ejecución haya de tener lugar mediante unidades de ejecución, para los que el Ayuntamiento no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, los derechos generales previstos en estas normas, comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluye los siguientes:

- a) Competir, en la forma determinada por la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 y en unión con los restantes propietarios afectados en los casos previstos por la citada ley, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.
- b) Participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
- c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

##### **4.3.2. Obligaciones urbanísticas.**

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo en el clasificado como urbanizable ordenado y urbano no consolidado los siguientes deberes:

- a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- b) 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.
- c) 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.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprende tanto las destinadas al servicio del ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones; y, en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, la urbanización de los sistemas generales o sistemas locales incluidos como cargas complementarias de urbanización.

h) Aquellos suelos que el plan prevea que se destinen a Suelos Urbanizables Ordenado y Urbano No consolidado y en los que la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tenga constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos deberán contar con un análisis arqueológico cuyo contenido será determinado reglamentariamente por la administración competente

#### 4.3.3. Régimen del suelo urbano no consolidado.

El art. 55 regula el régimen de este Suelo Urbano No Consolidado en el que distingue según se establezcan en él unidades de ejecución o no.

1º. En el caso de que existan unidades de ejecución: el régimen aplicable a este Suelo se hace depender de si requiere el suelo de algún instrumento de desarrollo, en cuyo caso tendrá el régimen propio del Suelo Urbanizable Sectorizado, o si no necesita de tal planeamiento, en cuyo caso se le aplicará el régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

El presente PGOU delimita en Suelo Urbano No Consolidado las Unidades de Ejecución y Sectores, que por núcleos seguidamente se reseñan:

RESUMEN DE NUMERO DE UNIDADES DE EJECUCION Y SECTORES POR NUCLEOS		
NUCLEO	NºDE UE EN SUNC	NºDE SECTORES DE SUES
ZURGENA	2	3
ALFOQUIA	20	2
CUCADOR	2	1
CARASOLES	3	2
LLANOS PERAL	3	1
MENCHONES	2	0
PALACES	3	0
LOS PINOS	0	1
	35	10

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición



con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

2º. Cuando NO existan unidades de ejecución el régimen será el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectado al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de la LOUA, según las determinaciones del instrumento de planeamiento salvo la cesión de Dotaciones para las que se aplicará el art. 55.3 de la LOUA y se sustituirá por su equivalente en dinero cuyo destino será la gestión de las dotaciones necesarias por el Ayuntamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo 54 de la LOUA, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El presente Plan ha delimitado las siguientes áreas de suelo urbano no consolidado NO incluidas en unidad de ejecución por no precisar de reparcelación:

AR SIN U.E.	ALFOQUIA	A01	52.973,00	RES
	ALFOQUIA	A02	48.538,00	RES
	CUCADOR	A03	19.193,00	RES
	PALACES	A04	61.659,45	RES
			182.363,45	

- Transferencias de aprovechamiento urbanístico

En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución, el ajuste entre el aprovechamiento real permitido por el planeamiento y el susceptible de apropiación por el propietario se regulará mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU).

Consisten dichas Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico en la posibilidad de transferir de un terreno a otro el derecho al aprovechamiento urbanístico que no sea materializable en el mismo.

De conformidad con lo anterior, nunca podrán ser objeto de transferencia los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento, sino los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios.

La posibilidad de transferir aprovechamiento entre dos parcelas con aprovechamiento lucrativo no incluidas en unidad de ejecución, de distinto propietario exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Constatar la existencia de un aprovechamiento transferible y de terrenos donde poder materializar el mismo.
- b) Verificar que el aprovechamiento ha sido adquirido efectivamente por los titulares de los terrenos y, por tanto, que se han cumplimentado o, en su defecto, garantizado los deberes urbanísticos correspondientes y, en concreto, el deber de urbanizar la parcela y, en su caso, el deber de cesión.
- c) Constatar y comprobar la viabilidad de la Transferencia. En particular, se verificará que la transferencia se ajusta al valor urbanístico de las parcelas entre las que se produce.
- d) Comprobación de que los anteriores acuerdos no son contrarios al ordenamiento urbanístico y los terrenos se encuentran en una misma área de reparto.

Iguales requisitos serán exigibles cuando la parcela de procedencia esté destinada a sistema local no incluido en unidad de ejecución. En este caso el deber de cesión implicará que la posibilidad de transferir el correspondiente aprovechamiento queda condicionada a la cesión gratuita al Ayuntamiento del terreno correspondiente a la parcela de procedencia.

Acuerdo entre particulares. La efectividad de la transferencia precisa que los propietarios alcancen alguno de los siguientes acuerdos:

- a) De cesión de aprovechamientos. En cuyo caso el propietario de la parcela de destino adquiere el aprovechamiento transferido, mediante acuerdo de compra-venta directa en metálico o especies.
  1. De distribución o reparto, del modo que libremente convengan, del aprovechamiento global que pueda materializarse sobre la parcela de destino, resultante de la transferencia. Que podrá ser por acuerdo voluntario en escritura pública de la transferencia, por reparcelación, segregación, cesión del dominio, en su caso, y certificación administrativa.

#### Intervención mediadora de la Administración

Los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real sea superior al susceptible de apropiación por el titular de la misma podrán dirigirse directamente a la Administración a fin de adquirir de esta, mediante compra directa, los excesos correspondientes.

La Administración está obligada a vender dichos excesos por su valor urbanístico, considerando la localización de la parcela de que se trate.

Los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real fuese nulo, por estar afecta la parcela a uso dotacional público, o no siendo nulo fuese inferior al susceptible de apropiación podrán alcanzar un acuerdo de venta directa a la administración actuante de los defectos correspondientes, que podrán ser totales, que comportan la cesión de suelo para dotaciones públicas o parciales, que no comportan cesión obligatoria de suelo.

Mediante intervención y conformidad de la Administración, los particulares podrán igualmente efectuar transferencias de aprovechamientos entre terrenos situados en distintas áreas de reparto, debiendo en dicho caso considerarse el valor urbanístico, según su localización de las parcelas de origen y destino para establecer una adecuada correspondencia. El procedimiento será el siguiente:

- a) Solicitud del o los interesados, indicando la situación de las parcelas, el aprovechamiento a transferir desde la parcela de origen y el aprovechamiento en exceso en la parcela de destino.
- b) La Administración valorará la procedencia de la transferencia, resolviendo sobre la misma en el plazo de quince (15) días.
- c) La transferencia se instrumentará mediante compra-venta simultánea.
  - Ejecución del suelo urbano no incluido e unidad de ejecución

En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en el artículo 14 de la Ley del Suelo y en el Título Décimo de estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

a) En todo caso, el compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) No obstante lo anterior, si de resultados de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

- Urbanización anticipada.

Será igualmente exigible la obligación de costear las obras de urbanización anticipadas

a) Dicho deber será exigible no sólo a propietarios de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, sino a aquellos propietarios de suelo urbano no incluido en unidad de ejecución, exista o no edificación sobre los mismos, y en el primer caso aunque no esté prevista su sustitución.

b) Cuando exista más de un propietario afectado será preciso, con carácter previo, formular un expediente de distribución de cargas para la justa distribución entre los propietarios y, en su caso, la Administración de la correspondiente carga de urbanización.

c) La cuantía del deber de urbanizar se establecerá para cada terreno en proporción a las obras que sean de interés para el mismo.

d) Para el procedimiento y pago de las cuotas correspondientes se estará a lo dispuesto en los artículos 126 a 129 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano no incluido en unidad de ejecución

En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución -suelo urbano asistemático- será posible conceder licencia previamente al cumplimiento del deber de urbanizar. En cuyo caso y como garantía de la realización de las obras de urbanización será preciso:

a) Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a urbanizar simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en la cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en el punto 2 del artículo anterior.

#### **4.4. Relativo al Suelo Urbanizable Sectorizado.**

##### **4.4.1. Suelo urbanizable sectorizado.**

1. El suelo urbanizable sectorizado está integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, siendo exigible para su transformación el correspondiente Plan Parcial de Ordenación pasando a tener desde su (aprobación) ordenación detallada la consideración de suelo urbanizable ordenado.

2. Los derechos y deberes de los propietarios de esta clase de suelo se traducen cuando el sistema de ejecución sea privado, a la iniciativa y promoción de su transformación, incluyendo conforme a la LOUA los derechos de competir por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de

preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario; participar en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma; ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

**3.** Aquellos suelos que el plan prevea que se destinen a Suelo urbanizable sectorizado y en los la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tenga constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos deberán contar con un análisis arqueológico cuyo contenido será determinado reglamentariamente por la administración competente

#### **4.4.2. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.**

**1.** Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada en los suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional prevista en el artículo 52.3 LOUA. Estas autorizaciones podrán legitimar las obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

**2.** En suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social en los términos que disponen los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

#### **4.5 Relativo al Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

##### **4.5.1 Suelo urbanizable No sectorizado.**

**1.** Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría tiene en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

El suelo urbanizable no sectorizado está integrado por los terrenos suficientes y más idóneos que puedan incorporarse a los crecimientos previsibles una vez que se cumplan las condiciones de sectorización, siendo exigible para su transformación el correspondiente Plan de Sectorización pasando a tener desde su aprobación la consideración de suelo urbanizable sectorizado.

**2.** 1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

a) El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

**3.** Aquellos suelos que el plan prevea que se destinen a Suelo urbanizable no sectorizado y en los la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tenga constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos deberán contar con un análisis arqueológico cuyo contenido será determinado reglamentariamente por la administración competente

##### **4.5.2 Régimen del suelo urbanizable No sectorizado.**

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado será de aplicación la ordenanza de SNU- CN Regadío, sólo podrán autorizarse:

a) las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b) las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c) las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

#### **4.6. Relativo a las Parcelaciones**

##### **4.6.1. Parcelación urbanística**

1. Se considera parcelación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la LOUA:

a) En terrenos que tengan el régimen propio de suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos en los términos que previene el artículo 52.6 de la LOUA.

2. En suelo no urbanizable se presume la existencia de formación de nuevos asentamientos la agrupación de edificaciones que por su fin demanden la dotación de servicios, o la de cualquier uso que superen la edificabilidad de 0,01 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> o 100 m<sup>2</sup> construidos por hectárea. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que les corresponde el uso individualizado de una parte de terreno.

**4.6.2. Autorizaciones y régimen jurídico.**

1. Cualquier acto de parcelación urbanística precisa de la correspondiente licencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesariedad de la misma.
2. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas, se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en el citado plazo de la escritura determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley. El citado plazo de los tres meses podrá ser prorrogado por razones justificadas.
3. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública en la que se contenga algún acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. En dicho documento público, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento a los efectos previstos en el apartado anterior.
4. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate, quedando exceptuadas de esta regla las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.
5. En suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

**4.6.3. Indivisibilidad de terrenos.**

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

- a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

**4.6.4. Parcelaciones urbanísticas en SNU que no sean asentamientos reconocidos por el PGOU.**

De acuerdo con la reciente Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. Será de aplicación lo siguiente:

1. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de la LOUA. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable.
2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el párrafo tercero del artículo 34.1.b) de la LOUA, con las particularidades recogidas en la disposición adicional decimoquinta de la presente ley, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico.

La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los siguientes actos y usos:

- A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de la

LOUA . La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B).

B) Los que afecten a:

- a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, terrenos incluidos en la Zona de Influencia del Litoral o terrenos incluidos en parcelaciones urbanísticas en suelos que tengan la consideración de no urbanizable, con la salvedad recogida en el apartado A) anterior.
- b) Bienes o espacios catalogados.
- c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.
- d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal, en los términos que se determinen reglamentariamente.

#### **4.7. Relativo a cualquier clase de suelo no consolidado y destinado a Sistema General**

1. Aquellos suelos que el plan prevea que se destinen a Sistemas Generales y en los la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tenga constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos deberán contar con un análisis arqueológico cuyo contenido será determinado reglamentariamente por la administración competente

#### **4.8. Relativo a los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico.**

1. De conformidad con la Disposición adicional quinta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. El presente régimen será el aplicable a todos los asentamientos que se hayan incorporado por la legislación descrita.

2. La efectiva incorporación al proceso urbanístico de los referidos asentamientos urbanísticos, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga las determinaciones que supongan dicha incorporación, en cumplimiento del artículo 34.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se realizará mediante el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, en la forma y plazos que este establezca, de acuerdo con lo establecido en esta disposición y en el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3. Los titulares de terrenos y edificaciones situados en asentamientos urbanísticos que se incorporen al Plan General de Ordenación Urbanística estarán sometidos al régimen de derechos y deberes establecidos por la ley, en función de la clase y categoría de suelo que dicho instrumento de planeamiento les atribuya. Entre dichos derechos y deberes se encuentran los de iniciar y promover la transformación de los terrenos mediante su urbanización, así como costear y, en su caso, ejecutar la urbanización y las infraestructuras exteriores necesarias para dotar al asentamiento de los requisitos y servicios urbanísticos necesarios, recogidos en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para que dichos terrenos adquieran las condiciones para su consideración como suelo urbano consolidado.

4. La transformación y urbanización de los terrenos sobre los que se sitúe un asentamiento urbanístico incorporado al Plan General de Ordenación Urbanística se realizará de acuerdo con la determinación de éste y de los demás instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística que al efecto se redacten y aprueben, siendo requisitos necesarios que legitiman la actividad de ejecución la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada y detallada, así como del proyecto de reparcelación y urbanización, de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

5. El cumplimiento del deber de urbanizar podrá realizarse de forma progresiva, mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las distintas infraestructuras necesarias, en la forma indicada en los apartados siguientes, de acuerdo con las fases, zonas o manzanas que a tal efecto se establezcan en los instrumentos de ordenación. Para el caso de que esta división en fases, zonas o manzanas no estuviera prevista expresamente en los instrumentos de ordenación, podrá realizarse con posterioridad, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, de acuerdo con las determinaciones que contenga el proyecto de urbaniza-

ción aprobado. El proyecto de urbanización podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su recepción parcial o puesta en servicio.

En todo caso, para el establecimiento de las fases, zonas o manzanas se tendrá en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, la iniciativa a la ejecución de la urbanización por las distintas personas propietarias, la coherencia con la ordenación urbanística y la efectividad de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras.

**6.** En el supuesto de parcelas que carezcan de edificación o que, aun existiendo dicha edificación, éstas no se encuentren terminadas y/o carezcan de las condiciones necesarias de seguridad y salubridad para su utilización, se podrá conceder licencia de obras de edificación, de forma simultánea a la urbanización, conforme a los requisitos previstos en el artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la especificidad de que la garantía exigida para la ejecución de las obras de urbanización pendientes, en proporción a su participación, no comprenderá la totalidad de la urbanización, sino aquella parte de ésta susceptible de recepción parcial independiente, conforme a lo recogido en el apartado anterior. Asimismo, la preceptiva garantía que cada una de las personas propietarias debe prestar en relación a las obras de urbanización pendientes de ejecutar podrá constituirse mediante la formalización de aval o cualquier otra de las formas admitidas en derecho.

La recepción parcial de las obras de urbanización habilitará la concesión de la correspondiente licencia de ocupación y/o utilización.

**7.** En el caso de parcelas con edificación terminada y con las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su utilización, si dicha edificación se ajusta a las determinaciones urbanísticas de aplicación, y, atendiendo a la realidad de hecho de estas actuaciones irregulares en las que existe una efectiva ocupación del territorio, se podrá autorizar el uso provisional de la misma, de forma anticipada a la recepción, parcial o total, de la urbanización, siempre que se hayan ejecutado los servicios necesarios que garanticen su uso. En todo caso, se consideran servicios mínimos necesarios a tal efecto las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua definida y ejecutada de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

Para que pueda otorgarse la citada autorización provisional de uso, mediante la correspondiente licencia municipal, debe haberse procedido, como mínimo, a la previa puesta en servicio de referidas infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua, de acuerdo con el apartado siguiente.

Para el otorgamiento de la licencia provisional de uso será necesaria la tramitación del correspondiente expediente municipal en el que se constate, previo informe técnico y jurídico, tras el análisis del proyecto técnico presentado por la persona interesada, que la edificación se encuentra terminada, que reúne las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su utilización, y que es conforme con las determinaciones urbanísticas de aplicación.

El plazo de validez de la referida licencia provisional de uso será equivalente al plazo máximo de terminación de las obras restantes de la urbanización que permitan su recepción, ya sea total o parcial, conforme a la legislación vigente, a lo establecido en esta disposición y en los instrumentos y proyectos aprobados. Este plazo estará expresamente indicado en la citada licencia provisional, sin perjuicio de la prórroga que pudiera otorgarse, si se reúnen los requisitos para ello, mediante el correspondiente procedimiento.

**8.** La puesta en servicio de las infraestructuras a las que hace referencia el apartado anterior se realizará mediante un acta de puesta en servicio, que se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El acta de puesta en servicio corresponderá, en todo caso, al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución y entrega de dichas infraestructuras.

b) Requerirá la presencia del alcalde o representante municipal correspondiente, de acuerdo con la legislación de administración y autonomía local vigente, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento; del facultativo encargado de la dirección de las obras de urbanización y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo, si lo estima oportuno.

c) Si las infraestructuras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos aprobados y las prescripciones técnicas de aplicación, se levantará la correspondiente acta, donde se hará constar estos extremos.

d) Si las infraestructuras no reunieran los requisitos expuestos con anterioridad para su puesta en servicio, se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas y los plazos para su subsanación.

La puesta en servicio de las referidas infraestructuras supondrá la asunción de su conservación por el municipio, por la Junta de Compensación o Asociación Administrativa de Propietarios, según corresponda, de acuerdo con el sistema de actuación establecido.



Cuando la ejecución del planeamiento se efectúe por el sistema de compensación u otro tipo de sistema por el que se constituya entidad urbanística colaboradora, la citada entidad estará obligada a destinar las cuotas y aportaciones efectuadas por cada una de las personas propietarias a la ejecución de las infraestructuras, obras y servicios de la fase, zona o manzana a la que pertenezca la parcela de dicha persona, con el fin de garantizar la viabilidad de la actuación y la efectiva ejecución de la urbanización, así como la asunción de derechos una vez cumplidos los deberes inherentes a cada persona propietaria.

**9.** La licencia provisional de uso será título suficiente para la contratación de los servicios por las empresas suministradoras, a los efectos establecidos en el artículo 175 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la particularidad de que dicha contratación estará vinculada a los plazos de validez de la licencia provisional de uso, referidos en apartados anteriores. El transcurso de dichos plazos, salvo prórroga otorgada al efecto, conllevará el inmediato corte de los suministros por parte de las compañías.

**10.** Las obras y condiciones de urbanización podrán modularse por el Plan General de Ordenación Urbanística, o instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente, de acuerdo con el objeto y alcance de las mismas. Asimismo, en el marco de las competencias atribuidas a los municipios por la normativa vigente, éstos podrán redactar y aprobar ordenanzas de urbanización específicas para estos asentamientos urbanísticos que se incorporan al proceso urbanístico, garantizando, en todo caso, las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y utilización, e igualdad de derechos entre la población del municipio, en relación a los deberes asumidos.

#### **4.9. Relativo a las viviendas existentes en suelo no urbanizable.**

De acuerdo con la Disposición Adicional decimoquinta se atenderá a lo siguiente:

**1.** Se aplicará un régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA y en las que concurren los requisitos previstos en el artículo 183.3 de la LOUA. El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de LOUA se regirá por lo previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, con las siguientes particularidades:

**2.** Dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

**3.** La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 66 de la presente ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

**4.** Para la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación, se exigirán a las edificaciones las condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y también en materia de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Estas condiciones deberán ser objeto de detalle y desarrollo por la Consejería competente en materia de urbanismo en una instrucción relativa a la aclaración de la documentación técnica necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.

### **5. Desarrollo y ejecución del Plan General**

#### **5.1. Disposiciones Generales**

##### **5.1.1. La ejecución del planeamiento**

**1.** Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.
- d) Instrumentos de protección.

2. La ejecución del planeamiento constituye el principal objetivo de la gestión urbanística, diferenciándose la ejecución sistemática y la aislada, así como la ejecución jurídica y material del planeamiento.

3. La ejecución sistemática es la que se produce en ámbitos de gestión delimitados al efecto, unidades de ejecución o sectores, teniendo siempre este carácter la ejecución en suelos urbanizables (salvo la posibilidad de actuaciones puntuales para la obtención de dotaciones); mientras que la ejecución aislada o asistemática es la que tiene lugar sobre parcelas aisladas que pueden consistir sólo en obras de edificación (si los terrenos ya fueran solares) o ir precedidas o simultaneadas de obras de urbanización complementarias para la adquisición de la condición de solar.

4. La ejecución jurídica, necesaria en la ejecución sistemática, remite al cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no actuándose físicamente sobre el terreno, sino que se resuelve la incidencia del planeamiento sobre el conjunto de propiedades afectadas al objeto de hacer efectivo el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento y la obtención gratuita por la Administración de las cesiones correspondientes; por su parte, la ejecución material se limita al cumplimiento de los deberes de urbanizar y edificar en los terrenos aptos para ello.

5. Así mismo y con carácter general para todas las actuaciones sometidas a procedimientos de Prevención y Control Ambiental, referencia expresa a la necesidad de tramitar los mismos previamente a su autorización definitiva.

6. En relación a la contaminación acústica (producción de ruidos y vibraciones), se deberá atender a lo establecido en Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- Para revisiones, modificaciones de PGOU.

El documento urbanístico deberá incorporar entre los planos de ordenación, la Zonificación Acústica.

En virtud de lo establecido en el artículo 8 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones de los usos del suelo conllevarán la necesaria revisión de la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

- Para Planeamiento Parcial.

Igualmente, será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas de sensibilidad acústica cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo. La delimitación de las áreas de sensibilidad acústica queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse, como máximo, cada diez años desde la fecha de su aprobación.

### 5.1.2. La ejecución del planeamiento como función pública.

1. Corresponde a la Administraciones Públicas, y en particular al Ayuntamiento de Zurgena, dentro de sus respectivos ámbitos competenciales, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento; así como la actividad de ejecución íntegramente en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

2. No obstante lo anterior, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada, en los términos previstos en la LOUA.

3. A efectos de facilitar y promover la iniciativa privada podrán suscribirse convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística; siempre en aras del interés público los convenios (tanto de planeamiento como de gestión), podrán conllevar la asunción de cargas urbanísticas complementarias a las legalmente previstas que repercutirán en la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística concreta.

4. En todo caso corresponde a la Administración Pública la dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento y demás instrumentos y acuerdos adoptados para su ejecución, así como, en su caso, con los correspondientes proyectos técnicos de obras.

### 5.1.3. Contenido de la ejecución.

La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende:

a) La determinación por el Ayuntamiento, como Administración actuante, del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.

c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.

d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, obras complementarias de urbanización, así como la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución (artículo 86 LOUA)

La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.

e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

### 5.1.4. Organización temporal. Incumplimiento de plazos.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo, gestión y ejecución de las determinaciones de este Plan General y planeamiento de desarrollo, deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el mismo.

2. En defecto de determinación en el planeamiento de plazos máximos, éstos se fijarán por el Ayuntamiento para las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución por el procedimiento previsto en la LOUA para la delimitación de unidades de ejecución (artículo 106); igualmente el Ayuntamiento por el mismo procedimiento podrá concretar motivadamente el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

3. Cuando la actividad de ejecución sea de gestión privada, el incumplimiento de los plazos máximos previstos legitimará el cambio de sistema de actuación y, en su caso, la ejecución por sustitución.

### 5.1.5. Gestión pública del planeamiento.

1. El artículo 85 de la LOUA configura la actividad de ejecución como correspondiente a la Administración cuando se adopta un sistema de ejecución pública y, en todo caso cuando tenga por objeto dotaciones.

2. Esta actividad pública puede desarrollarse por las formas o modalidades de gestión, directa o indirecta, admitidas por la legislación sobre régimen jurídico y contratación administrativa y de régimen local.

3. De conformidad con lo previsto en la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 (artículos 90 a 94), la actividad de gestión y ejecución urbanística pública podrá tener lugar por alguna de las siguientes modalidades:

a) Gestión a través de su propia organización.

b) Constitución de Gerencias urbanísticas

c) Creación de Sociedades Mercantiles de capital íntegramente público, o mixtas con capital mayoritario público o, en todo caso, con control efectivo público.

d) Convenios de colaboración interadministrativos.

e) Constitución de consorcios, en los que la posible participación de personas privadas en ningún caso podrá ser mayoritaria

f) Concesión, pudiendo asumir el concesionario la condición de beneficiario en la expropiación.

g) Delegación intersubjetiva de competencias, pudiendo ésta producirse entre Administraciones, entidades públicas de carácter gerencial o consorcios urbanísticos.

### 5.1.6. Convenios urbanísticos de gestión.

1. Al objeto de determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor, el Ayuntamiento de Zurgena, la Administración de la Junta de Andalucía, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en su caso, los consorcios creados por dichas Administraciones, podrán suscribir convenios con personas públicas y privadas, tengan o no la condición de propietarios de los terrenos afectados.

2. Dichos convenios tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo, y, su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) El destino de la cesión de aprovechamiento urbanístico se integrará en el patrimonio público de suelo.

b) Los convenios que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días.

c) El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado en el Boletín Oficial tras su firma en los términos previstos en el artículo 41.3 de la LOUA, e incluido en el correspondiente Registro público.

## **5.2. Presupuestos de Ejecución. La Ordenación**

### **5.2.1. Disposición previa.**

1. Es presupuesto de cualquier actividad de ejecución que se defina la ordenación pormenorizada a través del instrumento planeamiento urbanístico en cada caso exigible, dependiendo de la clase de suelo de que se trate.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 96 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012:

a) En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación de este Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, del Plan de Ordenación Intermunicipal.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado, se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle cuando así lo especifique el PGOU.

Los ámbitos de unidades de ejecución colindantes sujetos a Estudio de Detalle según el PGOU, podrán modificar su ámbito de actuación agrupándose a efectos de tramitar un único Estudio de Detalle con objeto de establecer una ordenación global que permita mejorar el resultado urbanístico final, siempre que se respete la localización de los Sistemas Locales y condiciones urbanísticas generales, incluida la densidad máxima global permitida por el planeamiento para su conjunto.

c) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, o en su caso, obras complementarias, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

### **5.2.2. Convenios urbanísticos de Planeamiento.**

1. Conforme a las previsiones contenidas en el artículo 30 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, se podrán suscribir convenios ínter administrativos entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento, o entre los organismos públicos adscritos o dependientes de las mismas, o entre dichos organismos públicos, o con otras Administraciones y sus organismos, para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación a los convenios ínter administrativos lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

2. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación las siguientes reglas:

a) Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.

b)31 La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos previstos en esta Ley en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

c) 32 Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

e)33 El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

**3.** Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

a) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

b) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

c) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

**4.** La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

### **5.2.3. Planes de Ordenación Intermunicipal.**

**1.** Los Planes de Ordenación Intermunicipal, considerados por la LOUA como instrumentos de planeamiento general, tienen por objeto establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

**2.** Su contenido comprenderá las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico, limitándose a lo estrictamente indispensable para alcanzar la finalidad prevista.

**3.** En defecto de previsión expresa de este Plan General, se podrán formular al amparo de la previsión que en tal sentido efectúen los Planes de Ordenación del Territorio, o incluso de forma independiente pudiendo ser formulados por acuerdo de los municipios afectados o por decisión de la Comunidad Autónoma, previa audiencia de los municipios afectados; en cualquiera de los casos su aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo.

### **5.2.4 Planes de Sectorización.**

**1.** Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

**2.** Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

**3.** El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística

4. Sin perjuicio del desarrollo reglamentario de la LOUA, el Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1 A) f) de la LOUA.

b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en el artículo 10.1 de la LOUA.

c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.

d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de la LOUA.

e) *suprimido*

f) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

5. El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio para:

a) Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

b) Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

#### **5.2.5. Planes Parciales de Ordenación.**

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) *18 El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.*

En el marco de la programación secuencial del Plan General de Ordenación Urbanística, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, podrán efectuarse alteraciones en el plan de etapas, garantizando la funcionalidad de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

4. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; ésta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

#### **5.2.6. Planes Especiales.**

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

a) Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

b) Las finalidades previstas en las letras a), b), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística o de Planes de Ordenación del Territorio. En el caso de la letra f) no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.

c) Las finalidades previstas en las letras a), e), f) y g) del apartado 1, y cualquier otra de naturaleza análoga que se establezca en los Planes de Ordenación del Territorio, cuando se formulen en desarrollo directo de los mismos.

d) La finalidad prevista en la letra g) del apartado 1, en el supuesto del artículo 73.3.b) de la LOUA.

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. 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.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

6. Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de los Planes Especiales de ámbito municipal, previo informe preceptivo de la Consejería competente, y a ésta última cuando por su objeto, naturaleza o entidad tenga incidencia o interés supramunicipal o determinaciones propias de la ordenación estructural de este Plan General.

7. Se prevén los siguientes planes especiales de actuación para mejora del medio urbano y reforma interior.

a) Plan Especial del Centro Histórico de Zurgena y de la Alfoquía.

b) Plan Especial Director de infraestructuras de Zurgena.

c) Plan Especial para prevención de Inundaciones en Suelo Urbano del Colegio de la Alfoquía.

8. Se prevé en Suelo No Urbanizable, la formulación de Planes Especiales del Hábitat Rural Diseminado para los siguientes ámbitos:

El presente PGOU no establece ningún HRD por no existir ninguno que cumpla los requisitos.

#### **5.2.7. Estudios de Detalle.**

1.- Los Estudios de Detalle podrán redactarse para cualquiera de los fines siguientes:

- Ordenar los volúmenes según las especificaciones del PGOU y los Planes que las desarrollen, y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

- Adaptar y/o reajustar las alineaciones y rasantes previstas en el PGOU o en los Planes que las desarrollen, de acuerdo con las especificaciones que señalan las Ordenanzas.

- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieran señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que fijan el PGOU.

2.- El Estudio de Detalle no podrá contener determinaciones propias del Planeamiento superior al que desarrollan y que no estuvieran contenidas en el mismo, y por tanto, no pueden cambiar la calificación del suelo ni establecer nuevas ordenanzas. Asimismo, no podrán reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres, o equipamientos comunitarios, ni tampoco podrán ocasionar aumento en la ocupación de suelo, aumentar la altura de las edificaciones, ni de los volúmenes edificables. En ningún caso podrán incrementar la densidad de población ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por el Planeamiento superior al que desarrollan.

Igualmente, en ningún caso podrá ocasionarse perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

3.- La redacción de Estudios de Detalle será obligatoria cuando así se señale explícitamente el PGOU o cuando, el Ayuntamiento de Zurgena lo considere condición previa para el otorgamiento de la licencia de obras debido a las especiales características de un determinado conjunto edificatorio.

4.- El Estudio de Detalle contendrá, como mínimo, los documentos y precisión indicados en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. En todo caso, contendrán, cuando se modifique la disposición de volúmenes, justificación comparativa del no aumento de los volúmenes edificables; justificación de la no reducción de la superficie destinada a equipamientos comunitarios, viales y espacios libres, y cuantas otras justificaciones se consideren necesarias.

Los Planos de Información se redactarán a escala adecuada al fin para el que se realizan, incluyendo planos de situación, parcelario, delimitación, ordenación vigente, estado actual de los terrenos y de la edificación.

Los Planos de Ordenación se redactarán, como mínimo, a escala 1:500, incluyendo planos con detalle de la ordenación propuesta superponiéndola a la vigente, acotados, con alineaciones y rasantes, y finalmente, esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y morfológica con edificaciones del entorno urbano inmediato.

5.- La tramitación del Estudio de Detalle se ajustará a lo dispuesto en el artículo 32 y 33 de la Ley de Ordenación Urbanística y en la Sección 4.ª del Capítulo 3.º, Título IV del Reglamento de Planeamiento.

#### **5.2.8. Catálogos.**

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

2. La aprobación de Catálogos de ámbito municipal corresponde al Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. Sin perjuicio de la posible formación y aprobación de Catálogos de forma independiente, como complementario de este Plan General, se aprueba simultáneamente un Catálogo que contiene determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos y otros bienes concretos. El Catálogo registra los datos necesarios para la identificación de los bienes y las condiciones de protección que a cada uno le correspondan.



**5.2.9. Otros instrumentos de ordenación complementarios.**

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2 de la LOUA, contribuyen a la correcta integración de la ordenación urbanística y, en su caso, complementan la establecida por los instrumentos de planeamiento: Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización.
2. Las Normativas Directoras que podrán tener por objeto cualesquiera de las finalidades previstas en el artículo 21 de la LOUA, y cuya formulación y aprobación le corresponde al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, podrán tener el carácter en nuestro municipio de recomendaciones (con la eficacia propia de normas de carácter indicativo y orientativo) o directrices (con la eficacia de normas vinculantes en cuanto a sus fines y resultados, siendo preceptivo en este caso antes de su aprobación la audiencia al Ayuntamiento).
3. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, cuya formulación y aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, completan la ordenación urbanística establecida en los Planes en los contenidos que no deben necesariamente formar parte de ellos, debiendo ajustarse en todo caso a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales; así en los términos previstos en la LOUA (artículos 23 a 25):
  - a) Las Ordenanzas de Edificación tienen por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y del destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.
  - b) Las Ordenanzas de Urbanización tendrán por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.
4. Complementan este Plan General las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, integradas como anexo de estas Normas Urbanísticas con el carácter independiente y régimen jurídico diferenciado de los instrumentos de planeamiento, rigiéndose por la legislación de régimen local general.

**5.2.10. Ordenanzas Específicas.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas que preceden, se podrán formular Ordenanzas Específicas tanto en cumplimiento de lo dispuesto en este Plan General como complemento del mismo, así como para la regulación de cualesquiera otros aspectos que de conformidad con lo previsto en la legislación vigente se atribuyen a los Ayuntamientos en el ejercicio de sus competencias. Se regirán por lo dispuesto en la legislación de régimen local por lo que respecta a su tramitación, requisitos para su aprobación y publicación.
2. Conforme al procedimiento y con los efectos previstos en el apartado anterior, la propia LOUA remite a la figura de la Ordenanza en aspectos relativos a la conservación o mejora de edificios, etc. (artículos 156, 158 y concordantes).

**5.3. La Actuación por Unidades de Ejecución****5.3.1. Disposiciones Generales****5.3.1.1. La Unidad de Ejecución. Características.**

1. La delimitación de unidades de ejecución debe asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
2. Todos los terrenos incluidos en suelo urbanizable ordenado deberán quedar incluidos en unidades de ejecución, salvo en su caso los destinados a sistemas generales; no obstante la no inclusión de los sistemas generales o dotaciones en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a éstas a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho.
3. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.
4. En suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento en los términos que previene el artículo 105.5 de la LOUA.

5. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas siempre que se cumpla el requisito mínimo de garantizar la equidistribución.

6. La posibilidad de dividir unidades de ejecución está supeditada a la idoneidad de superficies para dotaciones y a la garantía del cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas; teniendo en cuenta asimismo, que las obras de infraestructuras comunes serán de obligada realización y dimensionamiento de acuerdo con la densidad total, debiendo garantizarse el reparto del coste entre todas las unidades de ejecución que resultaren en proporción al aprovechamiento subjetivo lucrativo de cada una de ellas y, asumiendo el gasto anticipadamente los propietarios del ámbito de la unidad de ejecución que demanden los servicios. En dicho procedimiento de división que se ajustará a lo dispuesto en la Norma siguiente, se deberán modificar o reajustar los plazos contenidos en el instrumento de planeamiento de referencia, en caso de que no se especificara, la ejecución se ajustará a los previstos en ellos.

#### 5.3.1.2. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La delimitación de unidades de ejecución no contenida en el presente Plan General u otro instrumento de planeamiento, o la modificación de las ya delimitadas se efectuará por el Ayuntamiento, 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, conforme a lo establecido en el artículo 106 de la LOUA.

2. La delimitación de unidades de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación (se exceptúan las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en la unidad de ejecución) y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

3. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

4. En cualquier caso, procederá la delimitación de una nueva unidad de ejecución cuando por procesos de demolición de edificaciones existentes o agrupación de solares o concurrencia de ambas circunstancias, se genere un ámbito de actuación de superficie mayor de 3.000 m<sup>2</sup>.

#### 5.3.1.3. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

1. Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que se registrarán por sus Estatutos y conforme a lo establecido en la LOUA.

2. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica propia a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### 5.3.1.4. Reparcelación: Objeto.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación puede tener por objeto:

a) La regularización de las fincas existentes.

b) La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares. Esta sustitución podrá ser: de la superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento a que tenga derecho el propietario, quedando afectada aquélla al pago de costes de urbanización; o bien, de la superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste, una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

3. Las fincas resultantes del proyecto de reparcelación urbanística deberán ajustarse al planeamiento, y respetar la parcelación las tipologías exigidas que lo hagan viable conforme al mismo; pudiendo tener lugar las adjudicaciones de parcelas en pro indiviso cuando de otra forma las adjudicaciones no alcancen la dimensión mínima de parcela exigida para cada tipología.

#### 5.3.1.5. Procedimiento y efectos de la Reparcelación.

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará en todo caso a las reglas que al efecto previene el artículo 101 de la LOUA, siendo reseñable en el mismo: la información pública por plazo mínimo de veinte días a que debe someterse, la notificación a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos con acreditación de la titularidad y situación de las fincas (certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad o acta de notoriedad), aprobación en el plazo máximo de dos meses si es de iniciativa privada (con efectos positivos del silencio), y, publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios.

2. Los criterios a que deben ajustarse los proyectos son los previstos en el artículo 102 de la LOUA, tendentes todos ellos a hacer efectivo un reparto proporcional de derechos y obligaciones de los propietarios afectados, valorándose con criterios uniformes tanto las fincas aportadas como las resultantes (cuyos excesos o defectos de adjudicación podrán satisfacerse en dinero) y, previendo asimismo las posibles indemnizaciones por construcciones y usos legalmente existentes sobre los terrenos originarios que tuvieren que desaparecer para llevar a cabo la efectiva ejecución del planeamiento.

3. El acuerdo de reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

#### 5.3.1.6. Clases de reparcelación.

1. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización económica.

2. Se entiende por reparcelación voluntaria, en los términos de la LOUA, aquélla propuesta que de común acuerdo y formalizada en documento público presenten al Ayuntamiento todos los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma. Dicha propuesta será aprobada por el Ayuntamiento previo sometimiento de la misma a información pública por plazo de veinte días y, será inscribible en el Registro de la Propiedad siendo necesario a tal efecto incorporar la certificación acreditativa del acuerdo municipal o la acreditación del acto producido por silencio.

3. Será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento.

4. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, y a la redistribución de los terrenos en los que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico. La reparcelación podrá ser económica:

- a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el veinte por ciento de la superficie total de aquélla.
- b) Cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos.

#### 5.3.1.7. Gastos de urbanización.

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 detalla el artículo 113 de la LOUA, tales como: obras de vialidad, de saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica (alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones), obras de ajardinamiento y arbolado; mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas; redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación

pormenorizada y del proyecto de urbanización; gestión del sistema de actuación; indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los arrendamientos, referidos a edificios, construcciones o plantaciones que deban desaparecer por ser incompatibles con motivo de la ejecución del planeamiento; realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales; cuando así esté previsto por el planeamiento o en el sistema de actuación obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución; las de urbanización de los sistemas generales así como cualesquiera otras previstas en este Plan General o asumidas mediante convenios urbanísticos o en la correspondiente concesión administrativa.

#### 5.3.1.8. Sistemas de actuación. Elección del sistema.

1. Para cada unidad de ejecución se determina el sistema de actuación, conforme al que debe desarrollarse la actividad de ejecución de entre los previstos por la legislación urbanística vigente: expropiación, cooperación o compensación.

2. El Ayuntamiento es el que elige el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren, teniendo en cuenta el interés público de urbanizar, prioridades del desarrollo del proceso urbanístico, fines y objetivos del plan, medios económicos financieros, así como la colaboración con la iniciativa privada, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan el de expropiación. Asimismo el Ayuntamiento podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento (50%) de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

3. Fijado el sistema de actuación por el presente Plan, o en defecto de su previsión por el correspondiente instrumento de planeamiento, el Ayuntamiento podrá establecerlo o modificarlo siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 106 de la LOUA.

4. En cada una de las fichas reflejadas se ha determinado el sistema de actuación, que en principio solamente se han considerado la actuación por Cooperación y por Compensación.

El criterio de elección del sistema ha sido el siguiente:

**Sistema de Cooperación.-** Se ha determinado el sistema de Cooperación para todos aquellos ámbitos de actuación que se han considerado prioritarios por tener una gran cantidad de viviendas existentes ó por ser necesarios para desarrollos ulteriores ó por las dos cosas.

La idea es que sean los servicios técnicos del Ayuntamiento ó asistencias externas por mandato municipal, los que tengan la iniciativa del procedimiento. Al ser tan fragmentada la propiedad y con tanta casuística diferente se pretende evitar dilaciones del procedimiento y desacuerdos entre los propietarios.

Así mismo en aras de una economía de medios, de simplificación del procedimiento y de agrupación de cesiones y equipamientos el Ayuntamiento podrá optar por agrupar dos o varias unidades de ejecución en un único procedimientos para aquellas unidades que se encuentren ubicadas en una mismo área de reparto.

**Sistema de Compensación.-** Se ha determinado el sistema de Compensación para todos aquellos ámbitos de actuación que no cumplen las expectativas expresadas en el anterior sistema. No obstante, los propietarios mayoritarios podrán solicitar, si así lo desean, cambiar el sistema de Compensación por el de Cooperación y participar en algún desarrollo de los previstos en el párrafo anterior.

### **5.3.2. El sistema de expropiación.**

#### 5.3.2.1. Definición

1. En el sistema de expropiación el Ayuntamiento adquiere los bienes y derechos comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación urbanística.

2. La expropiación como sistema de actuación, se regirá por lo dispuesto en los artículos 114 a 122 ambos inclusive de la LOUA y Modificaciones de la L2/2012..

3. Se podrá aplicar asimismo, tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta conforme a la legislación general aplicable y Apartado V de la LOUA.

4. El establecimiento o la determinación del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante.

5. El Ayuntamiento podrá optar entre la gestión directa o indirecta, siendo esta última posible mediante la convocatoria del correspondiente concurso, o a iniciativa presentada por agente urbanizador. El concesionario asumirá la condición de beneficiario de la expropiación.

#### 5.3.2.2. Gestión indirecta por concesión: iniciativa de agente urbanizador o de la Administración.

1. Podrá ejercer la iniciativa como agente urbanizador cualquier persona que, interesada en asumir la gestión urbanizadora, haya instado la declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos en el sistema de ejecución por compensación. El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador se regirá por lo dispuesto en el artículo 117 de la LOUA; de tal forma que, presentada la iniciativa en los términos expresados en el citado precepto, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación previa, que notificará a los propietarios afectados y la someterá a información pública para la presentación de alegaciones; durante dicho periodo de información pública cualquier interesado en asumir la gestión como agente urbanizador podrá anunciar, presentando caución, su intención de formular alternativa, una vez finalizada dicha información pública se fijará un plazo no inferior a veinte días para la presentación de las alternativas anunciadas. La no presentación determinará la pérdida de caución a favor del Ayuntamiento.

2. El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa del Ayuntamiento, se establecerá mediante la convocatoria del correspondiente concurso sobre la base del pliego de condiciones en los términos que señala el artículo 118 de la LOUA; sobre este procedimiento cabe reseñar que podrá presentar oferta cualquier persona que no haya perdido la condición de agente urbanizador por incumplimiento de deberes urbanísticos y, que salvo que el sistema se haya determinado por sustitución del de compensación, los propietarios de terrenos de la unidad de ejecución que representen como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de ésta tendrán derecho preferente a la adjudicación siempre que su oferta iguale la más ventajosa de las presentadas, quedando obligados a constituirse en entidad con personalidad jurídica en caso de resultar adjudicatarios.

#### 5.3.2.3. Adjudicación de la concesión.

1. Con independencia del modo de iniciación del procedimiento de concesión de la gestión del sistema, ultimada la información pública de las iniciativas y alternativas o de ofertas presentadas o transcurrido, en su caso, el plazo de presentación de estas últimas, la Administración procederá a la adjudicación, observando los siguientes criterios:

a) Se preferirá la iniciativa, alternativa u oferta que, en coherencia con el entorno y ámbito donde se localice, origine mayor beneficio para la colectividad; proponga términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; proponga un ámbito de actuación más idóneo; contenga las obras de urbanización más convenientes, asumiendo las calidades y los costes de las obras más adecuados para su ejecución; así como la oferta que se obligue a plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos.

b) La concesión podrá otorgarse conjuntamente a dos o más oferentes, previo acuerdo entre los mismos y aceptación por la Administración actuante de los contenidos de dicho acuerdo.

c) La adjudicación de la actuación urbanizadora se formalizará mediante la firma del correspondiente convenio urbanístico entre la Administración actuante y el agente urbanizador, sin necesidad de someter éste a información pública o trámite otro alguno.

2. La adjudicación de la concesión determinará el deber de presentar el proyecto de urbanización que asuma las condiciones de la adjudicación, así como la iniciación de la actividad de ejecución o del procedimiento expropiatorio.

3. El concesionario, que tendrá en todo caso poder de disposición fiduciaria sobre los terrenos de la unidad de ejecución, precisará autorización de la Administración actuante para poder proceder a la enajenación o la constitución de garantías reales. Cuando, concluido el proceso de urbanización, el concesionario no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas edificables resultantes en favor de los propietarios correspondientes, la Administración actuante podrá sustituirle.

#### 5.3.2.4. Justiprecio. Formas de pago.

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará de acuerdo con los criterios de la legislación general conformada por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV).
2. El pago del precio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante la entrega o permutas con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración o al beneficiario. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, no impedirá el pago en especie o la permuta, aunque el expropiado podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago; en cualquier caso, la diferencia se pagará siempre en dinero.
3. El justiprecio se fijará bien por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo por decisión de la Comisión Provincial de Valoración. En todo caso, la aceptación por el expropiado del precio ofrecido por la Administración o su concesionario en el plazo establecido al efecto determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento (10%).
4. Se podrá aplicar la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de los bienes afectados.

#### 5.3.2.5. Liberación de la expropiación.

1. A solicitud del interesado y con la conformidad, en su caso, del concesionario de la actividad de ejecución, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del instrumento de planeamiento.
2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación deberá precisar, para su validez: los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y las condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio, y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas. La eficacia de la resolución estimatoria requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario. Dicha resolución liberatoria de la expropiación conllevará, en su caso, la reversión del bien o derecho a su titular.
3. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de los términos y las condiciones establecidos en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a solicitud, en su caso, del concesionario de la actividad de ejecución, y a elección de la Administración actuante en función de las circunstancias concurrentes, la ejecución forzosa con realización de las garantías prestadas o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en favor de la Administración de las aludidas garantías en todos los casos.

### **5.3.3. El Sistema de Cooperación**

#### 5.3.3.1. Definición y características del sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 123 y siguientes de la LOUA y modificaciones de la L2/2012, los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita; soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos; y, abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.
2. Caracterizado como un sistema público, la Administración asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:
  - a) La gestión directa, pudiendo encomendar la ejecución material de las obras a contratista seleccionado por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de la Administraciones Públicas
  - b) La gestión indirecta, mediante la concesión de la actividad de ejecución con arreglo a la convocatoria del correspondiente concurso en los términos previstos por la LOUA.
3. La intervención de los propietarios se limita a tener que optar entre los dos procedimientos previstos para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. Los que no efectúen la opción o rechazaren el sistema, quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento (10%).

4. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito, permitiéndose que la Administración y los particulares puedan establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único. La aprobación del proyecto de reparcelación legitimará al Ayuntamiento para la ocupación inmediata y la disposición con carácter fiduciario de los terrenos, la inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria; y enajenar o en su caso autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar costes de la ejecución.

#### 5.3.3.2. Cooperación por sustitución.

1. El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las circunstancias que se pudieran plantear, dificultaran la ejecución conforme al planeamiento. La resolución habrá de ser motivada conteniendo al menos: los incumplimientos apreciados, el estado de ejecución del planeamiento (contenido y alcance de los deberes y obligaciones pendientes), instrumentos de ejecución y documentación precisa para ultimar la ejecución, estimación presupuestaria de las obras pendientes y plazo en que las mismas pueden ejecutarse, así como el suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

2. Dicha resolución habilitará al Ayuntamiento para proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes de cesión obligatoria y gratuita, previa aprobación del proyecto de reparcelación; localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria; formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos precisos para la total ejecución; y, formular y, si procede, ejecutar la reparcelación forzosa.

3. La aplicación sustitutoria del sistema de cooperación comportará la afectación legal de los terrenos a dicha ejecución mediante la correspondiente anotación registral en la forma prevista en la legislación hipotecaria, y, la asunción del control directo de la Administración, al objeto de proceder a su total cumplimiento por cuenta y cargo de los propietarios de los terrenos o del agente urbanizador.

#### 5.3.3.3. Pago de gastos y cuenta de liquidación.

1. Para el pago de los gastos de urbanización, el Ayuntamiento podrá:

- a) Exigir de los propietarios, incluso por vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, que no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los seis meses siguientes.
- b) Convenir con los propietarios un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización, de acuerdo, en su caso, con la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema.

2. Asimismo, la Administración actuante (previa aprobación de la valoración) y, en su caso, la entidad gestora podrán convenir el pago del precio de la ejecución de las obras, si no se pudiera realizar en metálico, por cualquiera de los siguientes procedimientos:

- a) La enajenación de suelo edificable a favor de la empresa urbanizadora.
- b) La adjudicación a la empresa urbanizadora de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la urbanización.

3. Concluidas las obras de urbanización, se elaborará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación que la Administración pondrá a disposición de los propietarios que no hayan resultado adjudicatarios de solares ni indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, teniendo en cuenta los gastos efectivamente habidos, en la proporción que les corresponda según sus fincas originarias. Dichos propietarios podrán formular ante la Administración reclamaciones basadas en la lesión del valor económico de sus derechos, en caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se le reconozca será satisfecha en metálico con cargo a la cuenta de la actuación. A efectos de la cobertura de diferencias entre costes previstos y reales, se podrá enajenar suelo a tal fin previa autorización de la Administración.

### **5.3.4. El Sistema de Compensación.**

#### 5.3.4.1. Definición, Características del sistema y efectos.

1. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del planeamiento.

2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, el Ayuntamiento y los responsables de dicha ejecución, se constituirán en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular, o la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador. La Junta de Compensación como entidad de derecho público y personalidad jurídica propia tendrá plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en los términos que dimanen del artículo 134 y concordantes de la LOUA y modificaciones de la L2/2012, siendo reseñable, entre otros que: asumirá frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización; actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias, sin más limitaciones que las que establezcan sus Estatutos; y, pueden recabar el auxilio del Ayuntamiento para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por vía de apremio.
3. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento (10%) del total de los de urbanización.
4. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector o unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al mismo, mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.
5. El presente PGOU, prevé por el sistema de compensación la gestión-ejecución de la totalidad de las unidades de ejecución y sectores en S.U.N.C, y los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

#### 5.3.4.2. Iniciativa y establecimiento del sistema.

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:
  - a) La persona propietaria única, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico a que se refiere el artículo 138 de la LOUA
  - b) La totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico a que se refiere el artículo 138 de la LOUA
  - c) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, conforme se establece en el apartado siguiente.
  - d) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, si, transcurridos nueve meses desde que concurran las circunstancias que dispone el artículo 96.2 de esta Ley para poder efectuar los actos jurídicos de ejecución necesarios, no se hubiese presentado alguna de las iniciativas de las letras anteriores. El agente urbanizador deberá reunir los requisitos exigidos en esta Ley y, supletoriamente, por la legislación reguladora de la contratación del sector público para el contrato de gestión de servicio público.
2. En el supuesto previsto de la letra c) del apartado anterior, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:
  - A) Los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes:
    - a) La previsión de incorporación de las personas propietarias, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.
    - b) La previsión de que las personas propietarias que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.
    - c) La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa.
    - d) Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectadas por la actuación.
    - e) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.
    - f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, personas propietarias o no, en la Junta de Compensación.
    - g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.



B) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.

C) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación. D) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

**3.** A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse para su tramitación simultánea la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

**4.** En los supuestos previstos en las letras *a)* y *b)* del apartado 1 de este artículo, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la documentación señalada en los apartados 2.B) y D), así como el presupuesto de gastos totales de urbanización. En el caso de la letra *b)* del apartado 1, además, se presentarán los compromisos a que se refiere el apartado 2.C). A esta documentación podrá añadirse para su tramitación simultánea, la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

**5.** En el supuesto contemplado en la letra *d)* del apartado 1 anterior, el contenido documental de la iniciativa a presentar por el aspirante a agente urbanizador deberá contemplar los siguientes aspectos:

*a)* Identificación de la persona ofertante y acreditación del cumplimiento de los requisitos exigibles en virtud de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 1.*d)* de este artículo.

*b)* Justificación de su propia iniciativa para desarrollar la actuación urbanizadora, en cumplimiento de las previsiones y directrices del planeamiento vigente.

*c)* Compromiso de contratar, salvo en el caso previsto en el apartado 4 del artículo 97 bis de la LOUA e urbanización a empresa constructora siguiendo los principios de publicidad y concurrencia.

*d)* La previsión de incorporación de las personas propietarias mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

*e)* La previsión de que las personas propietarias que no se incorporen a la iniciativa puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.

*f)* La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa.

*g)* Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias que, en su caso, no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

*h)* Presupuesto de gastos totales de urbanización, separando el coste de contrata de ejecución de las obras de urbanización del resto de gastos, y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.

*i)* Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

*j)* Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como de las personas propietarias promotoras que se adhieran a la misma.

**6.** A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse para su tramitación simultánea la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

#### Procedimiento para el establecimiento del sistema.

**1.** En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Ayuntamiento, previos los informes técnicos precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

*a)* Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de planeamiento, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.

*b)* Aprobación de la iniciativa, dando lugar a la adopción del establecimiento del sistema en el supuesto de iniciativa por propietario único, o con la totalidad de los propietarios.

*c)* Aceptación de la iniciativa e inicio del procedimiento para el establecimiento del sistema, en los supuestos del artículo 130.1.c) y *d)*, de la LOUA conforme los apartados siguientes.

**2.** En el supuesto previsto en el artículo 130.1.c) de la LOUA, se iniciará el establecimiento del sistema con la aprobación inicial de los estatutos y de las bases de actuación y la apertura del trámite de información pública, por plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa. En el caso de que junto con la iniciativa se hubiese presentado la ordenación detallada y, en su caso, el proyecto de urbanización, se podrá acordar el inicio de la tramitación de dichos instrumentos. Finalizado este plazo y dentro del

mes siguiente, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva del sistema de actuación por compensación, de los estatutos y de las bases de actuación.

**3.** En el supuesto previsto en el artículo 130.1.d) de la LOUA, tras la aceptación de la iniciativa de la persona aspirante a agente urbanizador, se abrirá trámite de información pública durante plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas a los efectos de que presenten alegaciones y sugerencias en el plazo de un mes desde la notificación. En el caso de que las personas propietarias que dispongan de la mayoría de la superficie de la actuación manifiesten su intención de asumir la iniciativa urbanizadora, se suspenderá el procedimiento para el establecimiento del sistema. Durante el mes siguiente, las personas propietarias deberán presentar la documentación correspondiente, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior. La no presentación de la misma conllevará la reanudación automática del citado procedimiento con la iniciativa de la persona aspirante a agente urbanizador sin necesidad de adopción de acuerdo alguno.

Si el agente urbanizador alcanzare acuerdo con esas personas propietarias, se estará a lo formalmente convenido entre ellos y continuará la tramitación del procedimiento.

En caso contrario, cuando las personas propietarias asuman la iniciativa, no resultando adjudicataria la persona aspirante a agente urbanizador, ésta tendrá derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para la elaboración de la iniciativa, que podrán imponerse a las personas propietarias como condición contractual en el convenio urbanístico que se suscriba a estos efectos.

Si las personas propietarias afectadas no asumen la iniciativa urbanizadora, o asumiéndola no presentan la documentación necesaria, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento concursal sobre la base de un pliego de condiciones que desarrollará las bases orientativas del diseño urbano, conteniendo como mínimo el esquema de la trama viaria, la localización espacial de las dotaciones y de las viviendas protegidas, así como los plazos, las calidades de los servicios urbanísticos y los criterios objetivos de adjudicación. Asimismo, se fijarán los siguientes plazos:

a) El primero, no inferior a dos meses, para que cualquier persona interesada en asumir la gestión como agente urbanizador anuncie, en plica abierta, su intención de presentarse, como alternativa a la iniciativa existente, al concurso aportando la documentación relacionada en los apartados a), b), c), d), e), f) y j) del artículo 130.5 de la LOUA, así como la garantía económica establecida en el artículo 130.5.i) de la LOUA, de acuerdo con los costes de urbanización presentados por la persona aspirante iniciadora del sistema. En el caso de que el pliego de condiciones modificara la alternativa presentada por la persona iniciadora del sistema, ésta podrá presentar una nueva documentación acorde al pliego aprobado.

b) El segundo, de un mes a partir de la finalización del plazo anterior, para la presentación por todas las personas aspirantes a agente urbanizador de la proposición jurídico-económica, en plica cerrada, que como mínimo estará integrada por la documentación citada en los apartados g) y h) del artículo 130.5, e incluirá propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre la persona adjudicataria y la Administración.

Finalizado el segundo de los plazos se procederá, en un máximo de 10 días, a abrir las plicas cerradas en acto público del que se levantará acta por la Secretaría General del Ayuntamiento, con notificación expresa a las personas propietarias afectadas.

El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, deberá acordar la desestimación de las alternativas y las proposiciones jurídico-económicas que no reúnan los requisitos establecidos en el pliego de condiciones del concurso, o bien la aprobación de la propuesta más procedente al interés general.

En el supuesto de que no se hayan presentado alternativas, se procederá a la aprobación de la iniciativa y proposición jurídico-económica aportada por la única persona aspirante a agente urbanizador, toda vez que no podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible y siempre que cumpla con los criterios que figuren en el pliego, de conformidad con la legislación de contratos del sector público.

**4.** El establecimiento definitivo del sistema de actuación por compensación mediante agente urbanizador y la adjudicación de la ejecución se formalizarán mediante convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador y la Administración. En este convenio se harán constar las bases orientativas de ordenación, los pliegos, compromisos y plazos para la ejecución de la actuación, así como las garantías que se deban prestar para asegurar su cumplimiento y las posibles penalizaciones por incumplimiento, conforme a lo establecido en el correspondiente pliego de condiciones previo y, en su caso, a las mejoras ofertadas, fijándose el plazo máximo desde la suscripción para la presentación, en su caso, de los acuerdos con las personas propietarias, del instrumento de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y de reparcelación.

**5.** El municipio podrá establecer y exigir el pago de una tasa por el examen, tramitación y resolución de las iniciativas a que se refiere este artículo.

#### 5.3.4.3. Procedimiento abreviado.

La iniciativa que cuente con el respaldo de la totalidad de propietarios podrá presentar a tramitación, conjuntamente la propuesta para el establecimiento del sistema y el proyecto de reparcelación siendo preceptiva, en cualquier caso, la previa o simultánea aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo.

#### 5.3.4.4. Consecuencias de propietarios no adheridos y miembros incumplidores.

1. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas, según estable el artículo 129.3 de la LOUA:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución.

2. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto.

3. Los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

4. El incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para expropiar sus derechos a favor de la entidad urbanística, o, aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

#### 5.3.4.5. Proyecto de Reparcelación.

1. Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación presentará para su aprobación el proyecto de reparcelación. La aprobación en el seno de esta Entidad requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación, precisando para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad. Transcurridos dos meses desde la presentación sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación.

2. Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación en el seno de la Junta, ésta, a iniciativa de los propietarios que lo hubieran apoyado, y en todo caso, a requerimiento del Ayuntamiento deberán elevar el proyecto al municipio para su examen y aprobación, si procediere.

3. La aprobación o, en su caso, la ratificación expresa o presunta producirá la transmisión al municipio, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

4. Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación se adjudicarán en pro indiviso cuando de otra forma no se cumpla la dimensión mínima de parcela fijada para cada tipología.

#### 5.3.4.6. Incumplimiento de deberes. Sustitución del sistema de Compensación.

1. La sustitución del sistema de actuación por compensación por cualquiera de los sistemas de actuación pública se acordará de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

2. El procedimiento de declaración de incumplimiento tendrá por objeto en todo caso la determinación de: la existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos y, en su caso, su identificación y alcance; así como en caso de comprobación de incumplimientos, la concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar. El procedimiento podrá terminar mediante convenio urbanístico (incluso con los propietarios que, no obstante la sustitución del sistema, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio).

#### 5.3.4.7. Sustitución del sistema de Compensación. Efectos.

Conforme previene el artículo 109.3 y concordantes de la LOUA la elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta. Conllevará la iniciación del procedimiento de adjudicación previsto en el artículo 117 de la LOUA para seleccionar al agente urbanizador.
- b) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado de oficio, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión indirecta, salvo que medie acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento para la determinación del sistema de cooperación y quede garantizada la viabilidad de la ejecución. En el supuesto de expropiación por gestión indirecta, el procedimiento para seleccionar el agente urbanizador se regirá por lo dispuesto en el artículo 118 de la LOUA mediante la convocatoria del correspondiente concurso; en caso de aplicarse el sistema de cooperación en los términos apuntados, se estará a la aprobación del convenio urbanístico.
- c) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el Ayuntamiento de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.

#### **5.4 Ejecución de las Obras de Edificación**

Condiciones Generales:

En relación a la contaminación acústica (producción de ruidos y vibraciones), se deberá atender a lo establecido en Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

En los Proyectos de Construcción, se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

##### **5.4.1. Solar.**

Tienen la consideración de solares las parcelas de suelo urbano dotado de los servicios y característico que determine la ordenación urbanística, y como mínimo las siguientes, conforme al artículo 148.4 de la LOUA:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública
- d) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

**5.4.2. Presupuestos de la edificación.**

1. La edificación de unidades aptas para ello, parcelas y solares requiere el establecimiento de la ordenación por menorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, así como la previa ejecución de las obras de urbanización, o en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación urbanística para simultanear aquéllas y las de edificación.
2. Los actos de edificación sólo podrán ser realizados previa obtención de la licencia de obras correspondiente. 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, no siendo preceptiva la tramitación previa de un proyecto de urbanización a tal objeto.

**5.4.3. Edificación de parcelas y solares.**

1. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas previstos en la legislación urbanística.
2. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de un tercero.
3. Las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso de edificación, así como las garantías necesarias para su adecuado desarrollo, con la finalidad de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios, serán las establecidas con carácter general en la legislación vigente, y en particular en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

**5.4.4. Cumplimiento de plazos.**

1. Las parcelas y solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije este Plan General o el correspondiente instrumento de planeamiento, o en su defecto, el que fije el Ayuntamiento por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución (artículo 106 LOUA).
2. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo. Dicho requerimiento se hará constar en el referido Registro.
3. El transcurso de este último plazo sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante el mismo las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará, por ministerio de la ley, la colocación de la parcela o solar en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.
4. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el artículo 151 de la LOUA.
5. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución, salvo que medie presentación de solicitud de interesado para la iniciación del concurso en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

**5.4.5. Iniciativa del agente urbanizador - edificador**

La solicitud de interesado para la convocatoria de concurso exigirá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Aportar proyecto de edificación o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento (5%), comprensivo, en su caso, de las obras de urbanización precisa y determinada en los documentos del PGOU, así como de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.
2. Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, y, los compromisos de cumplimiento de

los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

#### **5.4.6. Concurso para sustitución de propietario incumplidor**

1. La convocatoria del concurso contendrá como mínimo las siguientes condiciones:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que será el valor de la parcela o solar conforme a criterios legales. Las cargas y los gravámenes incluidos los arrendamientos que pudieran pesar sobre el inmueble, se aplicarán como decremento.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de urbanización.

c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

2. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación corresponderá al Ayuntamiento, que lo destinará al patrimonio municipal del suelo.

3. Las proposiciones de los particulares en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie. No podrá resolverse sobre la adjudicación sin otorgar audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o su rechazo. En caso de que el propietario aceptara alguna oferta deberá, dentro del trámite de audiencia, presentar convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso. Transcurrido sin efecto el citado trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámite a la adjudicación del concurso.

4. La escritura pública otorgada por el Alcalde sobre la base de la certificación municipal del acuerdo de adjudicación, servirá como apartado de la transmisión forzosa.

5. En caso de quedar desierto el concurso, el Ayuntamiento podrá optar, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición forzosa y por el precio fijado en el primero, de la parcela o solar. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo 151 de la LOUA, antes citadas, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento (75%) de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

6. La ejecución por sustitución será también de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, que deberá ser declarado en procedimiento tramitado con audiencia del interesado.

#### **5.5. Otras Formas de Ejecución**

Condiciones Generales:

En relación a la contaminación acústica (producción de ruidos y vibraciones), se deberá atender a lo establecido en Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

En los Proyectos de Obras Públicas ordinarias, se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las Obras públicas ordinarias deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

##### **5.5.1. La ejecución de obras públicas ordinarias**

1. Cuando no esté previsto en el planeamiento urbanístico ni se delimiten unidades de ejecución al efecto, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

2. En los supuestos previstos conforme al apartado anterior, el suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por: Cesión obligatoria y gratuita, cesión gratuita en virtud de convenio, transferencias de aprovechamiento urbanístico

en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución, o, por adquisición por expropiación, compra o permuta.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Ayuntamiento podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

4. Estas obras públicas cuando se realicen en suelo no urbanizable, no tendrán la consideración de Actuaciones de interés público según establece el artículo 42.2 de la LOUA.

#### **5.5.2. La ejecución en áreas de gestión integrada.**

1. En los términos que señalan los artículos 144 a 147 de la LOUA, y en defecto de previsión expresa de este Plan General, se podrán establecer por el instrumento de planeamiento adecuado, o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión.

2. Su establecimiento comportará la coordinación e integración de las acciones del Ayuntamiento, de la Administración de la Junta de Andalucía, así como de las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos en dichas áreas.

3. La determinación de las áreas de gestión integrada conllevará la obligación de las Administraciones implicadas de cooperar para la consecución de los objetivos fijados; la posibilidad de crear consorcios en los términos que libremente acuerden, incluso habilitando a dichas Entidades para el establecimiento y recaudación de precios públicos; así como el sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente.

### **6. Expropiación Forzosa Ocupación Directa:**

#### **6.1. Expropiación Forzosa**

##### **6.1.1. Supuestos Expropiatorios.**

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 160.1 de la LOUA, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su ejecución.

c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a lo dispuesto en la LOUA.

d) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

- La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos de infracción urbanística grave.

- La inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

- La inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

e) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en situación legal de fuera de ordenación, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

f) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

g) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

h) La obtención de terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

i) Otros previstos por la legislación general aplicable.

2. La declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado anterior determinará la declaración de utilidad pública. Asimismo, la delimitación de unidades de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos pre-

vistos en las letras b) y d), así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de la expropiación en los restantes supuestos enumerados en dicho apartado, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

### 6.1.2. Legislación aplicable y procedimientos expropiatorios.

1. El ejercicio de la potestad expropiatoria se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística estatal y autonómica aplicable conformada por el Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 de 20 de junio y, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y modificaciones de la L2/2012. En lo no previsto en ellas, será de aplicación la legislación general de expropiación forzosa (Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954).
2. En todas las expropiaciones urbanísticas, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, el Ayuntamiento o Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o realizar la expropiación mediante expediente individualizado conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 (LEF).
3. El justiprecio de los bienes y derechos objeto de expropiación, se determinarán conforme a lo establecido en Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 de 20 de junio.
4. El Ayuntamiento podrá promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanístico; asimismo podrá encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

### 6.1.3. Procedimiento de tasación conjunta. Efectos

1. El procedimiento de tasación conjunta se regula expresamente en el artículo 162 de la LOUA, siendo reseñable a modo de síntesis que:
  - a) El expediente de expropiación contendrá la determinación del ámbito territorial, fijación de precios, hojas de justiprecio individualizado de cada finca y hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.
  - b) Información pública por plazo de un mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y periódico de mayor circulación de la provincia así como notificación individualizada a los titulares con traslado literal de la hoja de aprecio, a efecto de que los interesados puedan formular las alegaciones que estimen convenientes.
  - c) Informadas las alegaciones, la resolución aprobación del expediente se notificará a los interesados concediéndoles un plazo de veinte días, durante el cual podrán manifestar su disconformidad con la valoración establecida.
    - Si los interesados no formularan oposición en el citado plazo, se entenderá aceptada la fijada en el acto de aprobación del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.
    - Si los interesados mostraran su disconformidad, en el plazo antes citado, el Ayuntamiento o Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones.
2. La resolución aprobatoria del expediente por este procedimiento de tasación conjunta, implicará *la declaración de urgencia de la ocupación* de los bienes y derechos afectados. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el artículo 52 de la LEF, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación de justiprecio.

### 6.1.4. Pago del justiprecio y ocupación de fincas.

1. En caso de existir avenencia en la fijación del justiprecio, del precio ofrecido por la Administración dentro del plazo concedido al efecto, determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento (10%).
2. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o adjudicación de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación lo establecido en el apartado anterior.
3. Una vez efectuado el pago o la consignación se levantarán una o más actas de ocupación, y se procederá a inscribir como una o varias fincas registrales la totalidad o parte de la superficie objeto de la expropiación, para la práctica de dicha inscripción registral se estará a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

### 6.1.5. Reversión de terrenos expropiados.



Para la reversión de supuestos en que proceda la reversión, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, regulándose actualmente por lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la LEF, en la redacción dada por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (Disposición Adicional 5ª) y artículo 34 del Texto Refundido de la Ley de la Ley de Suelo 2/2008, de 20 de junio.

## **6.2. Ejecución de las Dotaciones**

### **6.2.1. Suelo destinado a dotaciones.**

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. A efectos de expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

3. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento, bien conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación (supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior), o como obras públicas ordinarias en los restantes casos.

4. Los usos dotacionales obtenidos por ejecución del planeamiento o que figuren como tales dentro del suelo urbano consolidado solamente podrán ser sustituidos mediante la innovación del planeamiento general (art.36 LOUA y modificaciones de la L2/2012) y siempre deberá de contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas. En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será preceptivo justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

### **6.2.2. Cumplimiento de plazos. Efectos**

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidos o adscritos a un sector o unidad de ejecución, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime su actividad de ejecución. Transcurrido sin efecto el plazo previsto, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado, el propietario podrá formular hoja de aprecio, y, transcurrido dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración se referirá al momento de incoación del procedimiento por ministerio de la Ley, y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de la hoja de aprecio.

2. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

**6.2.3. Ocupación directa.**

1. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

2. La ocupación directa se rige por lo dispuesto en el artículo 141 de la LOUA y modificaciones de la L2/2012, del que cabe resaltar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución en las que deban hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurren.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan, y la unidad de ejecución en la que éstos deban ser hechos efectivos.

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o propiedades litigiosas, las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación aplicable.

**6.2.4. Indemnización por ocupación temporal.**

1. Los propietarios cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa tendrán derecho a la indemnización que proceda, en los términos de la LEF, por el tiempo que medie entre el día del otorgamiento del acta de ocupación y el de aprobación del instrumento de redistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos.

2. El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años, transcurrido éste será de aplicación lo dispuesto en el artículo 140.2 de la LOUA (requerimiento de propietario instando la expropiación forzosa con la posibilidad de incoarse por ministerio de la ley), sustituyendo la Administración al propietario expropiado en los derechos y deberes que les correspondan en la correspondiente unidad de ejecución.

**7. Instrumentos de Intervención del Mercado del Suelo.****7.1. El Patrimonio Público del Suelo****7.1.1. Naturaleza y Finalidad**

1. De conformidad con lo previsto en la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, se crea el Patrimonio Público de Suelo, estableciendo dos tipos, el municipal (Patrimonio Municipal del Suelo) y el autonómico por cuanto que no sólo los municipios sino también la Administración de la Junta de Andalucía deben constituir, conservar y gestionar sus respectivos patrimonios.

2. El patrimonio municipal del suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento, aunque sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria.

3. Las finalidades del Patrimonio Municipal del Suelo en los términos del artículo 276 del TRLS/92 y 69 de la LOUA, son:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

c) Conseguir una intervención pública en el mercado del suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

**7.1.2. Gestión del patrimonio público del suelo.**

1. La gestión del patrimonio público del suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en la legislación urbanística y reseñadas en la Norma anterior, siendo aplicable a los bienes integrantes del mismo el régimen establecido en la LOUA y supletoriamente, en lo no expresamente previsto por ella, el régimen de los bienes patrimoniales de la Administración titular; en el caso de Patrimonio Municipal de Suelo será de aplicación la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

2. La gestión del patrimonio público del suelo puede realizarse por la Administración titular o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes a las mismas cuyo capital social sea exclusivo de dicha Administración titular, debiendo establecerse cauces adecuados de colaboración interadministrativa cuando en el mismo municipio existan terrenos pertenecientes a diferentes Administraciones.

**7.1.3. Bienes y recursos integrantes del patrimonio público de suelo**

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente, pudiendo ser dicha incorporación limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la Ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

e) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier apartado con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA.

f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

**7.1.4. Reservas de terrenos.**

1. El Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y el Plan General de Ordenación Urbanística pueden establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. El presente PGOU lo prevé para determinados Sistemas Generales, no obstante, también podrá proceder a su delimitación:

a) El Ayuntamiento, en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución (artículo 106 LOUA)

b) La Consejería competente en materia de urbanismo, en suelo urbanizable por el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución, y, en suelo no urbanizable mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial.

2. El establecimiento o delimitación de las reservas de terrenos con dicha finalidad comporta:

a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga habrá de fundarse por la Administración competente previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y modificaciones de la L2/2012 a favor de la Administración que proceda.

3. Mediante convenio de colaboración, el Ayuntamiento y la Administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.

**7.1.5. Incorporación al proceso urbanizador.**

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones en los terrenos y construcciones adquiridas por las Administraciones en las reservas, requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del instrumento de planeamiento general.

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva determinará, sin necesidad de más trámite o decisión, el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento. Ello sin perjuicio de la singularidad establecida en la LOUA sobre reservas de terrenos en suelo no urbanizable que deben mantener esta clasificación (artículo 74)

### **7.1.6. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.**

1. Conforme previenen los artículos 38 y 39 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 y el artículo 75 de la LOUA, los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

c) A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público del suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada...

### **7.1.7. Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.**

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero de la norma anterior. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b) Cedidos a cualquier Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público, gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección pública y a los usos declarados de interés público o mediante convenio establecido a tal fin.

c) Cedidos a entidades sin ánimo de lucro (bien cooperativas o de carácter benéfico o social), gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

## **7.2. Derecho de Superficie**

### **7.2.1. Definición del Derecho de superficie.**

1. El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
2. El derecho de superficie, cuya constitución deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y como requisito constitutivo de su eficacia inscribirse en el Registro de la Propiedad, será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se regirá por lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 de 20 de junio, por la legislación civil en lo no previsto por éstos y por el título constitutivo del derecho.
3. El plazo del derecho de superficie concedido por el Ayuntamiento no podrá exceder del legalmente previsto, (99 años). Su extinción por el transcurso del plazo implicará que éste haga suya la propiedad de lo edificado, sin satisfacer indemnización alguna y provocará asimismo la extinción de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

## **7.3. Derechos de Tanteo y Retracto**

### **7.3.1. Delimitación de áreas.**

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento y la Administración de la Junta de Andalucía, pueden delimitar en cualquier clase de suelo (incluso en suelo no urbanizable con el objeto de controlar o regular procesos de parcelación en dicho suelo), áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración.
2. Al delimitarse estas áreas de tanteo y retracto deberá establecerse:
  - a) Si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.
  - b) Que el ejercicio de estos derechos abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación, si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada.
3. Asimismo, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto para la primera como para ulteriores transmisiones de aquéllas.
4. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones a ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse se hubiere fijado otro menor.

### **7.3.2. Procedimiento y efectos.**

1. En defecto de previsión en este Plan General, se podrán delimitar por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, debiendo en cualquier caso figurar entre la documentación una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito afectado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.  
En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.
2. Los propietarios de bienes incluidos en dichas áreas deberán notificar a la Administración la decisión de enajenarlos, con expresión de precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo durante un plazo de sesenta días desde la notificación.; caducando los efectos de la notificación a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión.
3. La Administración podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la notificación señalada en el apartado anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. Este derecho deberá ejercitarse en

el plazo de sesenta días naturales desde el siguiente al de la notificación de la transmisión, que el adquirente deberá acreditar a la Administración con copia de la escritura o documento en que fuese formalizada

4. A efectos de garantizar estos derechos de adquisición preferente, el Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad copia de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada del ámbito y propietarios y bienes concretos afectados.

### **8. Intervención en la edificación y uso del suelo. Disciplina urbanística. Licencias**

#### **8.1. Disposición Previa**

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) La intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo
- b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva
- c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado
- d) La sanción de las infracciones urbanísticas

2. La legitimidad de la ejecución de cualquier obra o uso del suelo, salvo las excepciones expresamente previstas en la LOUA y modificaciones de la L2/2012, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) La vigencia de la ordenación urbanística idónea.
- b) La cobertura en proyecto aprobado, cuando sea exigible.
- c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución en que se concrete la intervención preventiva.

#### **8.2. Licencias**

##### **8.2.1. Actos sujetos a licencia.**

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 169 de la LOUA, están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean exigibles tanto con arreglo a la normativa urbanística como a la legislación sectorial, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, subsuelo y vuelo enumerados en el apartado primero del citado precepto. Se incluyen en dicha sujeción en general, cualquier actuación que lleve consigo alteración de rasantes o de los elementos naturales de los terrenos, y el establecimiento o modificación de edificaciones, usos e instalaciones tales como invernaderos, depósitos, parrales, antenas de telefonía y televisión y cualesquiera otras de naturaleza análoga.

No obstante a lo anterior con fecha 26 de diciembre de 2.012 se aprobó la Ley 12/2012 de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios que establece lo siguiente:

##### *Artículo 2. Ámbito de aplicación.*

1. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados.

2. Quedan al margen de la regulación contenida en el Título I de esta Ley las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

##### *Artículo 3. Inexigibilidad de licencia.*

1. Para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales y servicios definidos en el artículo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente.

2. Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa a la administración competente a los solos efectos informativos.

3. No será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

4. La inexigibilidad de licencia que por este artículo se determina no regirá respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente, las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente.

*Artículo 4. Declaración responsable o comunicación previa.*

1. Las licencias previas que, de acuerdo con los artículos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

2. La declaración responsable, o la comunicación previa, deberán contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite y del proyecto cuando corresponda.

3. Los proyectos a los que se refiere el apartado anterior deberán estar firmados por técnicos competentes de acuerdo con la normativa vigente.

4. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o en el mismo local en que ésta se desarrolla, las declaraciones responsables, o las comunicaciones previas, se tramitarán conjuntamente.

*Artículo 5. Sujeción al régimen general de control.*

La presentación de la declaración responsable, o de la comunicación previa, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para el ejercicio material de la actividad comercial, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

En el marco de sus competencias, se habilita a las entidades locales a regular el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable o de la comunicación previa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Y para el caso particular de las redes de comunicaciones electrónicas establece en su Disposición adicional tercera:

*Disposición adicional tercera. Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas.*

Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, a excepción de aquéllas en las que concurran las circunstancias referidas en el artículo 2.2 de esta Ley, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

La presente Disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación a dichas instalaciones de lo establecido en la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones en cualquier clase de suelo; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.

b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Están también sujetos a previa licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo o subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba

otorgar la Administración titular de dicho dominio; en estos supuestos se aportará a la solicitud de licencia la concesión o autorización correspondiente.

4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico, y, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio en contra de las disposiciones contenidas en dicha normativa.

5. Además de los aquí referenciados se consideran actos sujetos a licencia las licencias de primera utilización y de primera ocupación descritas más ampliamente en el punto 1.3 del capítulo 2 de estas normas.

### 8.2.2. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

1. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia municipal, sin perjuicio de ajustarse a lo dispuesto en la legislación aplicable.

2. Cuando dichos actos sean promovidos por otra Administración Pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 170 de la LOUA; y, legislación sectorial de aplicación por razón de la materia u objeto.

3. A tenor de lo dispuesto en la vigente Ley de carreteras de Andalucía, art. 39.1 las obras de carreteras tienen el carácter de interés general, por lo cual están exentas de licencia urbanística.

### 8.2.3. Competencia y procedimiento.

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde con carácter general al Alcalde en los términos que dimanen de la normativa de aplicación de régimen local, sin perjuicio de la posible delegación de atribuciones o lo que dispongan las leyes sectoriales (artículo 21.1.q) y concordantes de la LBRL).

2. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas, se ajustará a las siguientes reglas:

a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

b) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia; cuando la actuación suponga la utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración que corresponda.

Cuando la obra, instalación o construcción se incluya entre los previstos por la LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se deberá acreditar el cumplimiento del procedimiento de prevención que corresponda (Declaración de Impacto Ambiental, Informe o Calificación Ambiental)

c) Presentada la solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y/o documentación necesaria y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto requiriéndose al interesado para que en un plazo de diez días, que podrá ser ampliado a quince, subsane las deficiencias o acompañe los documentos preceptivos, con la advertencia de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición. Durante el citado plazo, se entenderá suspendido el procedimiento legal para la concesión de la licencia; todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d) Cuando los actos se pretendan realizar en suelo no urbanizable tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas o Actuaciones de Interés Público, en los términos de los artículos 52.1.B) y 52.1.C) de la LOUA respectivamente, la licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

e) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística. No podrá concederse licencia municipal de obras si no se incluyen las medidas ambientales que fueren exigibles de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable cuando fueren preceptivas con arreglo a la misma, o lo dispuesto en estas Normas y Ordenanzas Municipales.

f) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

g) La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos previstos por la legislación del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia. En todo caso, el comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia, requerirá comunicación previa al Ayuntamiento al menos con diez días de antelación.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico así como por lo dispuesto en ésta u otras Ordenanzas Municipales que lo complementan, y, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio en contra de las disposiciones contenidas en dicha normativa.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 173 de la LOUA, se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, su incumplimiento determinará la caducidad de la licencia y,



en su caso la constitución de la parcela o solar en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, según se establece en la legislación urbanística.

#### **8.2.4. Plazos y caducidad de la licencia.**

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.
2. Se podrán conceder prórrogas de los referidos plazos por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa del interesado antes de que concluyan los plazos determinados y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.
3. Se declarará de oficio o a instancia de cualquier persona, y siempre previa audiencia del interesado, la caducidad de la licencia, una vez transcurridos cualquiera de los plazos señalados en los apartados anteriores.
4. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o ésta haya sido denegada, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución en los términos que señalan los artículos 150 a 152 de la LOUA.

#### **8.2.5. Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.**

Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística, en virtud de la aprobación de planeamiento prevalente o innovación del vigente al otorgamiento de aquellas, y los actos no hayan concluido, cuando la iniciación o finalización de éstos pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación, el Ayuntamiento podrá:

- a) Declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses.
- b) Dentro del período de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

#### **8.2.6. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras**

1. Las licencias de obras podrán transmitirse debiendo comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. La falta de cumplimiento de estos requisitos, dará lugar a que las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.
2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

#### **8.2.7. Ordenanza de Tramitación.**

El Ayuntamiento de Zurgena podrá someter a aprobación una Ordenanza de Tramitación, que regulará las condiciones documentales y procedimentales que han de cumplir los expedientes de solicitud de licencias urbanísticas reguladas en estas Normas. No obstante en el capítulo 2 de estas normas se establecen las condiciones a cumplir en relación con las licencias de obras

### **8.3. El Deber de Conservación**

#### **8.3.1. Deber de conservación de las obras de urbanización**

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento o a los propietarios agrupados en entidad urbanística, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.

2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al Ayuntamiento la conservación de las obras de urbanización realizadas por privados o como consecuencia de una actuación realizada a través de los sistemas de actuación.

La asunción por el Ayuntamiento de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta dicho momento el deber de conservación corresponderá en todo caso a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos que dispone el apartado anterior para el Ayuntamiento y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.
- b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento urbanístico así lo disponga.

#### 8.3.1.1. Entidades de Conservación

1. Las entidades urbanísticas de conservación, son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Estarán sujetas a la tutela del Ayuntamiento y podrán solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios. La participación en los gastos de conservación se determinará:

- a) Con arreglo a lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.
- b) En su defecto, a tenor de lo que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.
- c) En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se hubiere constituido una en régimen de propiedad horizontal.

2. Su constitución y continuidad será obligatoria cuando así lo establezca el planeamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 153 de la LOUA, y en particular se establece tal obligatoriedad para los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado:

#### 8.3.1.2. Recepción de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y a las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente Acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción por el Municipio o por la Entidad responsable conforme a lo expuesto en la Normas anteriores, el plazo de garantía, que será de un año.

Durante el año de garantía, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al Municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, que sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

3. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, debiendo figurar también los defectos observados y las medidas precisas para subsanarlos y el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas.

4. La persona o entidad responsable de la actuación, o en su defecto, la que materialmente haya ejecutado las obras podrán solicitar la recepción de las obras de urbanización desde el momento en que éstas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras emitido por el director de éstas o técnico legalmente competente para ello. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el Ayuntamiento acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. Este acuerdo de prórroga deberá motivarse ya fuera por el número de solicitudes pendientes o bien por la entidad o complejidad de las obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para

la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se ha hecho referencia en el apartado segundo de esta Norma.

5. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas de forma independiente al uso público, según se establezca en el correspondiente instrumento de planeamiento.

### **8.3.2. De edificaciones e inmuebles en general**

#### 8.3.2.1. Deber de Conservación y de rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. Los deberes expuestos en el número anterior también serán de aplicación a las instalaciones y carteles de forma adecuada a su naturaleza.

3. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

4. En caso de incumplimiento por parte del obligado de los deberes de rehabilitación y conservación será de aplicación lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA, mediante la ejecución por sustitución del propietario que haría las veces de agente conservador o rehabilitador.

#### 8.3.2.2. Contenido del Deber de Conservación.

1. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

2. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde; cuando lo rebasen se complementarán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento (ayudas públicas, bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias), si redundan en mejoras o beneficios de interés general.

#### 8.3.2.3. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. Por instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, se podrán delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ella deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas en los términos que señala el artículo 156 d la LOUA (descripción de los desperfectos, medidas recomendadas, grado de ejecución de medidas adoptadas, etc.).

3. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios los informes técnicos de las inspecciones periódicas, y en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

#### 8.3.2.4. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, conforme a la Ley 14/2.007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de dichos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en este Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

#### 8.3.2.5. Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se deriven de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda según lo previsto en la legislación vigente.
2. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, e implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regular el Ayuntamiento.
3. Sin perjuicio de lo establecido en este Plan General, mediante Plan Especial u Ordenanza podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.
4. Quiénes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

#### 8.3.2.6. Ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos, según establece el artículo 157 de la LOUA:
  - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural supere el límite del deber normal de conservación.
  - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
2. Antes de declarar la ruina de una edificación, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.
3. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística previo procedimiento inscrito, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y demás titulares de derechos afectados.

#### 8.3.2.7. Efectos de la declaración de ruina urbanística.

1. La declaración de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción. En ningún caso cabrá apreciar dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
2. La declaración de ruina constituirá al propietario en las obligaciones de:
  - a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.
  - b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener, y en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos señalados en la LOUA.
3. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El transcurso del citado plazo conllevará la colocación de la construcción o edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, debiéndose iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso que se tramitará con arreglo a lo previsto en los artículos 151 y 152 de la LOUA.

**8.3.2.8. Ruina física inminente.**

1. Cuando una construcción amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento, el Alcalde estará habilitado para disponer cuantas medidas sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. La adopción de estas medidas no presupone ni implica la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

2. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

**8.3.2.9. Deber de limpieza y vallado de solares y conservación de fachadas.****1. Obligaciones**

a) Todas las personas propietarias de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos y demás bienes inmuebles tienen la obligación, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público libres de residuos sólidos urbanos o escombros, estando obligados a realizar los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 155 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para cumplir esto queda prohibido arrojar basuras o residuos sólidos peligrosos en solares o espacios libres de propiedad pública o privada. Los solares deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadores o transmisores de enfermedades o producir malos olores, así como de todo tipo de materiales susceptibles de provocar o alimentar un incendio.

b) Las mismas obligaciones de conservación, respecto a las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el ámbito de su competencia.

c) Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de un terreno o construcción y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquella que tenga dominio útil, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroje desperdicios o basuras a los solares.

**2. Definiciones**

a) Los efectos de esta Ordenanza, tendrán la consideración de solares todas las parcelas dentro del casco urbano de cada una de las localidades del municipio, aun aquellas que por su reducida superficie no reúnan las condiciones de edificabilidad.

b) No será considerado como solar ningún terreno de uso público.

c) Por vallado de solar ha de entenderse la obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, que, cumpliendo los requisitos establecidos en el Capítulo III de la presente Ordenanza, se limita a cumplir la función de asegurar el simple cerramiento físico del solar.

**3. Órdenes de ejecución de obras de conservación de solares y fachadas**

a) El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, previa informe de los servicios técnicos y oído el titular responsable, dictará resolución señalando las deficiencias existentes en los solares, ordenando las medidas precisas para subsanar y fijando un plazo para su ejecución.

b) Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las medidas precisas, el Alcalde ordenará la incoación del expediente sancionador, tramitándose conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo vigente, con imposición de multa que será del 10 al 20% del valor de las obras y trabajos necesarios para superar las deficiencias. En la resolución, además, se requerirá al propietario o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada, que de no cumplirla, se llevara a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo vigente. Los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de solares o de ornato de construcciones, serán

a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio administrativo.

**4. Condiciones del vallado**

a) Teniendo en cuenta la tipología constructiva del municipio, el vallado de las fincas no será obligatorio, en tal caso se deberá proteger el suelo con hormigón o similar que evite la generación de polvo, crecimiento de masa vegetal o el arrastre de tierras por acción del agua de lluvia. El suelo del solar no deberá quedar nunca por debajo de la rasante de la calle.

b) En los casos que por cuestiones de seguridad, salubridad y ornato público, el Ayuntamiento podrá exigir a las personas propietarias el vallado del solar.

- c) El vallado de solares se considerara obra menor y está sujeto a previa licencia. Los propietarios de edificios de todo tipo y uso deberán mantenerlos en adecuadas condiciones estéticas y de seguridad, procediendo al adecentamiento y reparación de aquellas fachadas que se encuentren en condiciones inadecuadas.
- d) La valla o cerramiento del terreno ha de ser de material opaco con una altura de dos metros, revocado y pintado de blanco. Deberá seguir la línea de edificación, entendiéndose por tal la que señala a un lado y otro de la calle o vía pública el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.
- e) En todo caso, las personas propietarias de casas en ruinas o cualquier tipo de construcción en mal estado de conservación deberán proceder al derribo total del edificio o a efectuar las obras de reparación necesarias para garantizar la seguridad y el ornato público.
- f) Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y, cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- g) La rehabilitación de fachadas, cuando se trate de obras de revoco y no altere la estructura o el uso del edificio, constituirá obra de carácter menor, estando sujeta a licencia.

#### **5. Órdenes de ejecución.**

- a) A efectos de lo dispuesto en el artículo precedente, el Alcalde de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligaran a las personas propietarias de bienes inmuebles a realizar:
- a.1 Las obras necesarias para conservar o reponer en los inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación.
- a.2 Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, tales como la conservación y reforma de las fachadas.
- b) Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las obras, se procederá conforme a lo previsto en el punto 3.b de esta ordenanza.
- c) Constituye infracción urbanística el incumplimiento de la orden de ejecución de las obras necesarias para mantener los terrenos y las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- d) Del incumplimiento de las ordenes de ejecución del cerramiento o el vallado de terrenos, así como de las relativas a la restauración de fachadas, serán responsables las personas propietarias de los inmuebles, y del incumplimiento de las ordenes de ejecución de la limpieza de terrenos y solares por razones de salubridad, higiene y ornato, serán responsables las personas que tengan el dominio útil.

#### **6. Procedimiento sancionador**

- a) El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21.1k) de La Ley 7/1985
- b) La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.

#### **7. Requerimiento general**

Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año, mediante el procedimiento de Bando, para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente ordenanza, dando los plazos perentorios que se estimen oportunos y otorgando los beneficios que se consideren convenientes. Igualmente, por la Alcaldía podrán dictarse Bandos recordatorios de los deberes y obligaciones establecidos en la presente ordenanza.

#### **8. Multas coercitivas**

- a) Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones, el Alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 60 €.
- b) Las multas coercitivas serán independientes de la prevista en el punto 3 y compatible con ella.
- c) Serán sancionados, igualmente con multa de 60 € quienes infrinjan la prohibición establecida en el punto 1.

#### **8.3.2.10. Ordenes de ejecución de obras de conservación y mejora.**

- 1.** El Ayuntamiento dictará órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.
- 2.** El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor mínimo, cada una de ellas, del diez por ciento (10%) del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración de incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del mismo en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

#### 8.3.2.11. Ordenanza Municipal.

Se habilita al Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenadas se referirán a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate al objeto de hacer efectivo el mantenimiento de las condiciones de seguridad, seguridad y ornato público de los inmuebles en general.

### **8.4. Disciplina Urbanística**

#### **8.4.1. Inspección urbanística.**

1. El Ayuntamiento de Zurgena ejercerá la inspección urbanística dentro de sus competencias y de acuerdo con legislación vigente, siendo una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y ordenación urbanística.

2. Los inspectores gozan de plena autonomía y tienen, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. La negativa no fundada a facilitar la información solicitada constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa.

#### **8.4.2. Protección de la legalidad urbanística.**

El Ayuntamiento de Zurgena velará por la protección de la legalidad de conformidad con las medidas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, previstas en los artículos 181 a 190, ambos inclusive, de la LOUA y modificaciones de la L2/2012 (Capítulo V del Apartado VI).

#### **8.4.3. Infracciones urbanísticas.**

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla.

2. Toda infracción urbanística llevará consigo la adopción de las siguientes medidas:

- a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden urbanístico perturbado.
- b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativa o penal.
- c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables

3. El Ayuntamiento de Zurgena adoptará las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

4. Se estará a lo dispuesto en el Apartado VII de la LOUA y modificaciones de la L2/2012 sobre infracciones urbanísticas y sanciones y al D 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **9. Normativa de Protección.**

#### **9.1. Normas Generales**

##### **9.1.1. Ámbito de aplicación**

1. Sin perjuicio de la aplicación directa de las prescripciones establecidas en las legislaciones sectoriales, y, en su caso por lo previsto en Planes Especiales, las medidas de protección y prevención que se establecen en este Plan General y Ordenanzas reguladoras que lo complementan, serán de obligado cumplimiento en todo el ámbito del

término municipal con independencia de la clasificación de suelo y, referidas al medio urbano, paisaje natural, cauces, y otros elementos del patrimonio histórico y cultural, etc.

2. Las citadas medidas constituyen en su conjunto una serie de determinaciones formuladas por razones de seguridad, salubridad y estética de un lado, y de defensa del patrimonio natural o histórico-cultural de otro, que habrán de ser observadas por todas aquellas personas físicas o jurídicas, de naturaleza pública o privada, en el ejercicio de actos de edificación y uso del suelo.

3. En las siguientes Normas se establecen las clases de instrumentos de protección, a apartado enunciativo, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas sectoriales que fueren de aplicación.

### 9.1.2. Patrimonio protegido

1. Serán instrumentos de protección específicos del patrimonio los establecidos con carácter general por la legislación sectorial, que se reseñan en las presentes Normas como de obligado cumplimiento.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Catálogo, como instrumento complementario del presente Plan, contiene las determinaciones relativas a la conservación, mejora o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, y, se aprueba simultáneamente con el presente Plan General de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de que puedan formularse y, en su caso aprobarse otros de forma independiente. La normativa de protección aplicable a las edificaciones de interés histórico-artístico existentes serán las establecidas en las ordenanzas sobre edificios protegidos incluidas en el Catálogo.

### 9.1.3. Protección del Medio Físico

Analizado el PEPMF y CEBP de la provincia de Almería aprobado por resolución de 14 de febrero de 2007, BOJA de 12/03/2007, hay prevista en dicho Catálogo un área protegida en el T.M. de Zurgena. La zona en cuestión es la correspondiente a la protección de carácter cautelar de la vega media del Almanzora.

### 9.1.4. Prevención medioambiental

La evaluación de las repercusiones ambientales de los proyectos públicos y privados, se regirán por lo dispuesto por la normativa específica, que a apartado enunciativo se reseñan a continuación:

1. Normativa estatal: Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificados por el RDL 9/2000, de 6 de octubre y Ley 6/2001, de 8 de Mayo; y disposiciones vigentes de su correspondiente Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.

2. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía: Ley 7/2007 Ley de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental ; Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental; el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 20 de febrero), etc.

3. Se someterán preceptivamente al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental, o Calificación Ambiental, las actuaciones comprendidas en los Anexos primero, segundo y tercero respectivamente de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental conforme a los procedimientos previstos en los Reglamentos antes citados; sin perjuicio de la sujeción de cualesquiera otras que se fueran incorporando a dicho marco legal.

4. Sin perjuicio del sometimiento de determinadas actuaciones a los procedimientos de protección ambiental reglados y preceptivos según se indica en el apartado anterior, se prevé como instrumentos de protección del medio físico, la posibilidad de que el Ayuntamiento pueda exigir o realizar estudios de impacto a efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se puedan evaluar las consecuencias de determinadas actuaciones, ya sean edificaciones, instalaciones u obras. La regulación de actuaciones sometidas al mismo se regulará pormenorizadamente mediante la correspondiente Ordenanza en el ámbito de las competencias municipales y de forma coordinada con las distintas áreas implicadas (medio ambiente, agricultura, etc.)

5. Todos los Proyectos de Urbanización y de Construcción deberán incorporar las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (D326/2.003, de 25 de Noviembre).

6. En relación con los puntos limpios, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

Todos los documentos de planeamiento urbanístico deberán de tener en cuenta la reserva de suelo necesario para la construcción de los puntos limpios necesarios en los términos previstos en los Planes Directores de Gestión de Residuos Urbanos.



Independientemente de lo anterior los polígonos industriales previstos por el PGOU deberán de contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a empresas con autorización para la gestión de residuos urbanos.

**7.** En relación con los residuos de construcción y demolición, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

Todos los Proyectos sometidos a Licencia Municipal deberán de incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de una fianza ó garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor de residuos cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán de acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

**8.** En relación con La contaminación Lumínica, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

En los nuevos desarrollos urbanísticos la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados se adoptarán las medidas necesarias para :

Realizar un uso eficiente del alumbrado

Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de la luz artificial en el cielo nocturno.

Reducir la instrucción lumínica en zonas distintas de las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios residenciales.

No se permitirá con carácter general:

El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos ó culturales.

La iluminación de Playas, costas, a excepción de aquellas integradas física y funcionalmente en los núcleos de población.

El uso de aeróstatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

Estas restricciones se podrán excepcionar en los supuestos establecidos en el art. 66.2 de la ley 7/2007.

**9.** En relación con La contaminación Acústica, según el Decreto 326/2003 de 25 de Noviembre de Reglamento contra la contaminación Acústica en Andalucía.

En los nuevos desarrollos urbanísticos y proyectos de infraestructuras físicas se deberá de realizar la asignación de usos generales y de usos pormenorizados de suelo de manera que se tenga en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y se velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificarán con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos , adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular , el tráfico rodado.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en partículas, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

Los trabajos realizados en la vía pública en las edificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 44 (uso de maquinaria al aire libre) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

**10.** En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, 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 su término municipal, debiendo solicitar consulta a esta Consejería de Medio Ambiente, quien la deberá informar en el plazo de 30 días.

Las instalaciones de gestión de los derechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Prevención Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.

Real Decreto 679/06, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

**11.** En relación a los suelos contaminados de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el documento normativo deberá incorporar la obligación de los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado del suelo, cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

**12.** 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 y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las residuales urbanas producidas.

Los vertidos a la red de saneamiento de las actividades e industrias que se puedan establecer deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten. 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 produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la E.D.A.R. ha de efectuar el pretratamiento del vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria y técnicamente disponible para evitar vertidos accidentales.

#### **9.1.5. Medidas de protección del suelo y paisaje.**

**1.** Sin perjuicio del sometimiento, en su caso, a las medidas de prevención ambiental aplicables en cada caso para aquellos supuestos contemplados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 10 %, o que afecten a una superficie de más de 2500 metros cuadrados o a un volumen superior a 5000 metros cúbicos, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

**2.** La concesión de licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias

para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

**3.** La creación de vertederos y otros depósitos de desechos se sujetará a lo dispuesto por la legislación sectorial aplicable.

**4.** No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierra previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística siempre que estos incorporen las correspondientes medidas de prevención ambiental y se hayan sometido a los procedimientos aplicables.

**5.** Los desmontes o terraplenes que fuese necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluye incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno se evitarán recurriendo a los muros de mampostería y, en casos extremos a túneles o viaductos.

**6.** A fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización por el Ayuntamiento a los Planes, Proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

**7.** Asimismo las afecciones y medidas correctoras más significativas tendrán en cuenta los aspectos relacionados con contaminación atmosférica, prevención del ruido, permeabilidad territorial, protección del sistema hidrológico, ecosistemas de interés próximos, afección del planeamiento urbanístico y medidas de recuperación paisajística.

**8.** En el suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc). En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el industrial-terciario, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial. El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental, que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en este Informe de Valoración Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

**9.** Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

#### **9.1.6. Medidas de Protección atmosférica**

**1.** No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los núcleos de población o a los espacios protegidos especialmente por este Plan.

**2.** En las obras de urbanización o edificación o cualquier otra actuación susceptible de originar contaminación atmosférica será obligatorio humedecer los materiales y/o adoptar medidas que eviten la producción de polvo.

3. En todo caso para la autorización de actividades que pueden provocar emisiones a la atmósfera y/o ruidos o vibraciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía y Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía (D 74/1996).

#### **9.1.7. Protección del arbolado y terrenos forestales**

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas las que reúnan algunas de las siguientes características:

- a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.
- b) Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.
- c) Estén integradas en espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería y/o por el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía o se encuentren en zonas expresamente señaladas en la documentación de este Plan.
- d) A los efectos de protección se incluyen las zonas verdes arboladas de los Suelos urbanos y aptos para urbanizar o urbanizables.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas sin el preceptivo informe municipal del técnico competente (agrícola), que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada "poda" requiera para prevenir la belleza y la salud del árbol.

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras y el paso de vehículos y máquinas puedan afectar a los árboles existentes deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar ocasionar daño alguno a dichos árboles.

3. El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración Municipal mediante la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador.

Igualmente serán motivo de sanción:

- a) Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de éstos.
- c) Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

4. Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios que al efecto establezca el órgano competente de Agricultura y/o Medio Ambiente.

5. Los Planes Parciales que en desarrollo de este PGOU se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan o se implanten en los correspondientes sectores, siendo exigibles en todo caso dichas previsiones para todos los proyectos de urbanización.

Los instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes, velando, en lo posible, por la no afección de las zonas arboladas.

6. A los efectos de lo establecido en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía los montes de dominio público se consideran en este Plan como suelo no urbanizable de especial protección. Asimismo el resto de terrenos forestales y de vocación forestal existentes en el término municipal se han clasificado como suelo no urbanizable de protección especial en cumplimiento de la citada normativa.

7. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. En todo caso, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la clasificación del suelo ni la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal.

8. Las actuaciones públicas o privadas sobre los terrenos forestales quedan supeditadas al cumplimiento de lo dispuesto en la citada Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y normativa concordante de aplicación conformada a apartado enunciativo por el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía; y, Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y lucha contra los incendios forestales de Andalucía.

**9.1.8. Sobre aguas y recursos hídricos.**

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación la legislación sectorial conformada básicamente por la Ley 9/2.010 de Aguas de Andalucía de 30 de julio , el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones concordantes no derogadas por la citada Ley ; Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior.

**9.1.9. Normativa Sectorial de obligado cumplimiento.**

1. La legislación sectorial será de aplicación con carácter general para todo el término municipal y para cualquier tipo de actuación en las que, en función de la materia, confluyan competencias concurrentes de otra Administración Pública.

2. No obstante lo anterior, las licencias o autorizaciones otorgadas por otras Administraciones Públicas no eximen a sus titulares de obtener las correspondientes licencias municipales conforme asimismo a la normativa urbanística, Plan General de Ordenación Urbanística y Ordenanzas Municipales que lo complementan.

3. Con carácter enunciativo, seguidamente se relaciona la normativa sectorial que, siendo competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según la materia, inciden en la planificación y ejecución urbanística del territorio, estableciendo protecciones del dominio público y limitaciones con la imposición de servidumbres en sus áreas de influencia según las previsiones contenidas en dicha legislación y que serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración:

a) Aguas (Dominio Público Hidráulico):

Ley 9/2.010 de Aguas de Andalucía (BOJA de 9 de Agosto de 2.010) , y demás disposiciones vigentes concordantes en la materia.

b) Carreteras:

Ley 25/ 1988, de 29 de julio, de Carreteras

Real Decreto 1812/ 1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Ley 8/ 2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (Comunidad Autónoma de Andalucía).

c) Patrimonio Histórico:

Ley 16/ 1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Real Decreto 111/ 1986, de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Decreto 19/ 1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

d) Medio Ambiente

Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificados por el RDL 9/2000, de 6 de octubre y Ley 6/2001, de 8 de Mayo; y disposiciones vigentes de su correspondiente Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental; el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 20 de febrero), etc.

e) Vías Pecuarias:

Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Decreto 155/1998, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

f) Fauna y flora silvestres:

Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía

g) Forestal:

Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía

Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra incendios forestales de Andalucía

h) Telecomunicaciones

<i>Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de la actividad de telecomunicación de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de. (BOE 72 de 24-03)</i>		
<i>Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.(BOE 114 de 10-05)</i>		
<i>REAL DECRETO-LEY 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a servicios de telecomunicación. (BOE 51 de 28-02)</i>		
<i>Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de Telecomunicación en interior de las edificaciones para el acceso a los servicios de Telecomunicación. (BOE 78 de 1-04)</i>		
<i>Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo. (BOE 143 de 16-06)</i>		

## 9.2. Prevención Ambiental del PGOU

### 9.2.1. Ámbito de aplicación

Las normas establecidas en el presente capítulo serán de aplicación para suelos urbanos no consolidados o urbanizables sectorizados que hayan de desarrollarse mediante Plan Parcial como figura de Planeamiento.

### 9.2.2. Condiciones para todos los usos.

Se establecen a continuación determinaciones de carácter ambiental que habrán de recogerse en las distintas fases de desarrollo previsto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado mediante Plan Parcial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

Con independencia de las prescripciones legales establecidas por normativa sectorial vigente, El correspondiente Plan Parcial y/o el Proyecto de urbanización deberá contener un análisis previo de incidencia ambiental en el que justifiquen el cumplimiento de las determinaciones contenidas en la presente norma.

Todos los Proyectos de Urbanización y Construcción deberán incorporar las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (D326/2.003, de 25 de Noviembre).

#### 1.- Condiciones de planeamiento

a) Deberán definirse medidas para la integración de los nuevos crecimientos urbanos en las unidades de paisaje significativas definidas en el Estudio de Impacto Ambiental, y en su entorno inmediato. Se señalarán las condiciones de borde urbano con el espacio rural. Todo ello con el fin de garantizar la menor incidencia en el medio de las nuevas infraestructuras y edificaciones.

b) Se deberán establecer medidas que permitan la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores. Especial atención se prestará en las tipologías en ladera, debiendo definir los planes parciales que las implanten condiciones específicas en las ordenanzas particulares.

c) En la Evaluación económica de los Planes Parciales ha de aparecer el gasto estimativo correspondiente a la gestión de los residuos sólidos urbanos, gasto que ha de ser vinculante en cuanto a obligaciones de inversión.

#### 2.- Condiciones de urbanización.

**2.1.** Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

*a. Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:*

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

*b. Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención:*

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

**2.2.** Se deberán establecer medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

**2.3.** Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

**2.4.** Los Proyectos de Urbanización incluirán las medidas para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes ámbitos, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

Para ello, entre otras medidas, el promotor del Proyecto, obligatoriamente, tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas que en cada caso correspondan de acuerdo a la normativa vigente.

**2.5.** Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

**2.6.** En los nuevos desarrollos las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Asimismo, en los nuevos crecimientos, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. Si no fuera posible, la red será unitaria.

**2.7.** No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano, siendo obligatoria la conexión a la red general.

**2.8.** El origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

**2.9.** Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

**2.10.** Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse para el desarrollo de nuevos sectores se describirán con el suficiente grado de detalle de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria.

### **9.2.3. Condiciones para Uso Industrial**

**1.** Dentro del Suelo Urbanizable Industrial deberá establecerse la compatibilidad de usos entre las propias industrias, debiendo establecer las condiciones que aseguren la ausencia de perjuicios ambientales. Dicha compatibilidad es especialmente necesaria con los usos residenciales adyacentes.

**2.** En el desarrollo de los suelos urbanizables se deberán considerar las siguientes recomendaciones medioambientales:

- Aspectos a contemplar en la evaluación de la ubicación y las consideraciones a tener en cuenta para su diseño.
- Exigencias relativas a la construcción con indicación de las medidas a adoptar.
- Prácticas requeridas para su correcto funcionamiento.

**3.** Sin perjuicio de lo que dicten las Normas reguladoras de los distintos polígonos industriales y actuaciones aisladas, todas las actividades e industrias que se establezcan, deberán cumplir unas características mínimas de vertidos al alcantarillado, que garanticen la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras cualquier actividad que supere alguno de los parámetros establecidos quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados.

La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

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

**4.** 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 el sistema de depuración municipal ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria y técnicamente disponible para evitar vertidos accidentales.

**5.** Cualquier residuo tóxico que pueda generarse en alguna actividad industrial en el municipio, debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos, de la que destacan las siguientes disposiciones:

- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para ejecución de la Ley 20/1986.
- Real Decreto 925/1997, de 20 de junio, por el que modifica el Reglamento anterior.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto 679/2006 de 2 de Junio, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de Residuos mediante depósito en vertedero.

**6.** Se recomienda que las actividades que se implanten en polígonos industriales adopten, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de tecnología poco contaminante.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

**7.** El tráfico de maquinaria pesada que se produce en la fase de construcción de polígonos industriales, así como el posterior tráfico de vehículos pesados para transporte de mercancías ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las poblaciones cercanas, creando para ello trazados que las circunvalen y contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo se facilitará una circulación fluida al atravesar las citadas poblaciones, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

**8.** Toda actividad que se implante en los Polígonos industriales tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en los Polígonos Industriales, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.

**9.** Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Se deberán justificar los niveles que se indican en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del aire.

**10.** Se ha de evitar la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ello, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

**11.** Las actividades calificadas como molestas deberán dotarse de los elementos correctores necesarios, especialmente en las chimeneas, vehículos y demás instalaciones que puedan emitir humos, olores, polvo o ruidos, consti-



tuyendo un compromiso previo a la concesión de licencias o a la suspensión de licencia de apertura si son inexistentes.

## **10. Regulación de Usos y Condiciones Urbanísticas**

### **10.1. Regulación de Usos**

#### **10.1.1. Definición y Ámbito de aplicación.**

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u ordenanzas o normas municipales pudieran ser de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Apartado se aplicarán tanto en Suelo urbano como urbanizable, debiendo ajustarse a las mismas los instrumentos de planeamiento que desarrollen y/o complementen el presente Plan General.

Los usos en el Suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones específicas contenidas en el correspondiente Apartado de este PGOU.

#### **10.1.2. Tipos de Usos.**

##### **1. Globales y Pormenorizados.**

Atendiendo a su grado de determinación en los distintos instrumentos y/o figuras de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados.

**1. Uso global** es aquél que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de un ámbito, zona o área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

**2. Uso pormenorizado** es aquél que el presente PGOU, los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área concreta o sector de suelo.

La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa en cada clase de suelo, de conformidad con lo que se establece en el presente Apartado y se determina para cada parcela en el plano de usos.

##### **2. Usos Dominantes y Usos Compatibles.**

Según el grado de implantación el presente PGOU distingue las distintas clases de usos:

###### **1. Usos dominantes o característicos.**

Aquellos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el presente PGOU.

También se entiende como uso dominante el de la edificación o instalación que suponga cuando menos el setenta por ciento (70%) de la superficie útil total del inmueble.

###### **2. Usos compatibles.**

Son los usos de la edificación que coexisten con los dominantes o característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquellos.

###### **3. Usos Prohibidos.**

Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente PGOU, por los de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen o así se establezca en las Ordenanzas particulares de la edificación.

Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquellos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

###### **4. Usos en función de su regulación y/o adecuación a Normas del PGOU.**

###### **1. Usos regulares.**

Son aquellos usos característicos, complementarios y/o compatibles, que en cumplimiento de las normas y determinaciones del PGOU así como con arreglo a las Ordenanzas municipales, se implantan efectivamente sobre el territorio.

### **2. Usos obligatorios.**

Son aquellos que, por constituir reservas dotacionales de carácter estratégico, es necesario preservar. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento específico establecido en las Normas del presente PGOU, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística.

### **3. Usos provisionales o temporales.**

Se entiende por tales aquellos usos que, no estando prohibidos, se establecen de manera temporal, para lo cual será requisito indispensable que no requieran obras o instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del Plan General o sus instrumentos y/o figuras de desarrollo. Para su autorización se atenderán los requisitos y condiciones previstos en los artículos 52.3 y 53 de la LOUA.

### **4. Usos en situación de fuera de ordenación.**

Tendrán dicha consideración aquellos usos y actividades existentes que al tiempo de aprobación del presente PGOU resulten disconformes con el mismo y a los que son de aplicación la situación de fuera de ordenación en los términos previstos en la LOUA y en estas Normas.

## **5. Usos del Suelo atendiendo a su régimen: Usos Públicos y Usos Privados.**

### **1. Usos Públicos.**

Se entenderán por usos públicos aquellas actividades que se desarrollan por las diversas administraciones públicas, o por los particulares en régimen de concesión de servicio público.

### **2. Usos Privados.**

Se entenderán por usos privados aquellas actividades que se desarrollan por los particulares, o la administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a apartado lucrativo o gratuito.

## **10.1.3. Clasificación de los usos**

### **10.1.3.1. Clasificación de Usos.**

1. Los usos regulados por el presente PGOU, y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados a continuación, clasificados según su función en usos pormenorizados incluidos dentro de su uso global:

#### **USOS GLOBALES**

Usos pormenorizados

#### **1. RESIDENCIAL**

- 1.1. Residencial Unifamiliar.
- 1.2. Residencial Plurifamiliar.
- 1.3. Residencial protegido.
- 1.4. Residencia Comunitaria.

#### **2. INDUSTRIAL**

- 2.1. Industrial Almacenaje.
- 2.2. Industrial Talleres
- 2.3. Industrial Gran Industria.

#### **3. Terciario**

- 3.1. Terciario comercial
  - 3.1.2. Gran Superficie Minorista
  - 3.1.3. Comercio
- 3.2. Terciario no comercial.
  - 3.2.1. Terciario Oficinas.
  - 3.2.2. Terciario Recreativos.
  - 3.2.3. Terciario Garajes

#### **4. TURISTICO**

#### **5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

- 5.1. Equipamiento Docente.
- 5.2. Equipamiento Deportivo.
- 5.3. Equipamiento Sanitario.
- 5.4. Equipamiento Asistencial.
- 5.5. Equipamiento Social Cultural.

- 5.6. Equipamiento Religioso.
- 5.7. Equipamiento Aparcamiento Público
- 5.8. Equipamiento Servicios Urbanos.
  - 5.8.1. Servicios Administraciones Públicas.
  - 5.8.2. Mercados Municipales.
  - 5.8.3. Recinto Ferial
  - 5.8.4. Cementerios. Tanatorios
  - 5.8.5. Estaciones de Transporte de Pasajeros
  - 5.8.6. Infraestructuras Básicas.

**6. ESPACIOS LIBRES.**

- 6.1. Espacios libres: parques urbanos.
- 6.2. Espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.
- 6.3. Espacios libres privados.

**7. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.**

- 7.1. Red viaria.
- 7.2. Aparcamientos.

2. Cualquier uso pormenorizado no incluido en la relación anterior, se regulará por las condiciones tanto generales como particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

3. En aquellos ámbitos de suelo en los que el planeamiento determina como uso característico el "uso turístico", se regularán por las condiciones generales del uso pormenorizado a implantar, atendiendo a las determinaciones de planeamiento de acuerdo con la LOUA.

**10.1.3.2. Condiciones generales de implantación.**

1. La implantación de los diversos usos cumplirá las condiciones, de carácter general y particular establecidas en el presente texto, así como las determinaciones que correspondan a la calificación en que se encuentren ubicados según se detalla en la Ordenanza Municipal de Edificación.

2. Los usos del Suelo contemplados en este Apartado, podrán implantarse cuando así lo permitan las condiciones de calificación según se ha expuesto, además, la implantación afectiva de un uso concreto, deberá cumplir con toda la normativa sectorial que le sea de aplicación.

3. Las condiciones de los usos establecidas en el presente documento no serán en general de aplicación a los usos existentes anteriores a su aprobación, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos y/o parámetros que se regulan en este Apartado.

**Uso Residencial.****1. Uso global residencial.**

El uso global residencial corresponde al destinado a vivienda, comprendiendo como usos pormenorizados los de vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar

**2. Usos pormenorizados residenciales.****a. Vivienda Unifamiliar.**

Vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado horizontalmente a otra edificación con acceso exclusivo e independiente.

Dentro de esta pueden darse dos subtipos: de Promoción Libre y de Protección Pública, dependiendo de si son promovidas por iniciativa privada sin acogerse a los regímenes de protección pública, o desde la iniciativa privada y/o pública, acogéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente, respectivamente.

**b. Vivienda Plurifamiliar.**

Alojamiento de personas en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Como en el caso anterior, se pueden establecer dos subtipos: Vivienda Plurifamiliar de Promoción Privada y Vivienda Plurifamiliar de Protección Pública.

**c. Residencial Protegida**

Dentro de los usos residenciales se ha establecido un uso residencial protegido por ser la vivienda protegida obligatoria una determinación estructural.

*d.- Residencias Comunitarias (Residencias estudiantes, colegios mayores, residencias ancianos).*

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de alojamiento temporal en edificaciones que han obtenido la categoría de Residencia Comunitaria según la legislación vigente.

**3.** Sin perjuicio de la clasificación general antes citada, atendiendo a la forma y composición de la edificación se contemplan en la "edificación" residencial las siguientes calificaciones: unifamiliar adosada, unifamiliar aislada y pareada, residencial en manzana cerrada, plurifamiliar en bloque abierto, plurifamiliar en bloque aislado y unifamiliar en hábitat rural diseminado.

Cada una de éstas, se rigen por disposiciones específicas u ordenanzas particulares según se contemplada en la general Ordenanza Municipal de Edificación, sin perjuicio de que el planeamiento de desarrollo de este PGOU pudiera establecer otras, respetando en todo caso las Condiciones Generales de Edificación y tomando como referencia las anteriormente reseñadas y siempre respetando las condiciones máximas de aprovechamiento

Uso Industrial.

**1.** Uso global industrial.

Se entiende por uso global industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación para cada uso pormenorizado y cuyas condiciones particulares de implantación se especifican en los correspondientes apartados de la Ordenanza General de Edificación.

**2.** Usos pormenorizados industriales.

**2.1. Gran Industria.**

El uso pormenorizado industrial gran industria comprende aquellas actividades cuyo objetivo principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de los medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, pero sin venta directa al público.

**2.2. Industrial Almacenaje.**

Comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, así como las relacionadas con el almacenamiento y distribución de mercancías. En ambos casos puede darse la venta directa al público o a través de intermediarios. Se incluyen en esta categoría los usos semi-industriales como talleres mecánicos y lavado y engrase de vehículos

**2.3. Pequeños Talleres.**

El uso pormenorizado de pequeño taller, comprende las actividades de mantenimiento, entretenimiento y reparación de pequeña maquinaria y de vehículos en general, así como pequeños almacenes con superficie máxima de 250m<sup>2</sup>

10.1.3.2.3.-Uso Terciario.

**1.** Uso global terciario.

Es uso de Servicio Terciario, el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos a los particulares, empresas u organismos, tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, servicios de alojamiento temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, y otros servicios para el ocio y recreativos, etc.

**2.** Definiciones

De acuerdo con la legislación vigente de aplicación se define en su articulado los siguientes:

**Artículo 3. Actividad comercial minorista.**

1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de este texto refundido, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a la persona consumidora final.

2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:

a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.

b) La venta directa por personas agricultoras y ganaderas de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.

c) La venta realizada por las personas artesanas de sus productos en su propio taller.

**Artículo 4. Actividad comercial mayorista.**

Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de este texto refundido, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.

b) Empresarios o empresarias industriales o personas artesanas para su transformación.

**Artículo 5. Calificación de la actividad comercial.**

1. No se modificarán las anteriores calificaciones de actividad comercial de carácter minorista o mayorista por el sometimiento de la mercancía a procesos de transformación, tratamiento o acondicionamiento que sean usuales en el comercio.

2. La actividad comercial mayorista no podrá ejercerse simultáneamente con la minorista en un mismo establecimiento, salvo que se mantengan debidamente diferenciadas y se respeten las normas específicas aplicables a cada una de estas modalidades de distribución.

**3. Usos pormenorizados terciarios.**

A efectos de su pormenorización, se establecen dos categorías dentro del uso global terciario: Terciario Comercial, Grandes Superficies Minoristas y Terciario No Comercial.

**3.1. Terciario Comercial.**

Los Establecimientos Comerciales se rigen por la Ley 1/2012, de 20 de Marzo, del Comercio Interior de Andalucía. Dicha Ley señala en su articulado las diferentes clasificaciones de los establecimientos comerciales, en función de su actividad y en función de su carácter

**Artículo 21. Establecimientos comerciales.**

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

2. Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

3. Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

4. Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

5. Exclusivamente las grandes superficies minoristas estarán sometidas al procedimiento de autorización previsto en el capítulo IV de la TRLCIA.

**3.2. Grandes Superficies minoristas.**

Así mismo la Ley 1/2012 de 20 de Marzo, del Comercio Interior de Andalucía establece en su artículo 22 la definición de lo que serían Grandes superficies minoristas que aquí reproducimos:

**Artículo 22. Grandes superficies minoristas.**

1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

2. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos, las instalaciones donde se celebren las Ferias de Oportunidades definidas en el artículo 78 bis (de la TRLCIA), así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los tres supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.

3. A los efectos de la aplicación de este texto refundido, las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial.

4. No perderá, sin embargo, la condición de gran superficie minorista, el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere el límite establecido en el apartado 1, forme parte, a su vez, de una gran superficie minorista de carácter colectivo.

El presente uso se ha definido a efectos de distinguirlo del Terciario Comercial, no obstante es un uso **excluido** expresamente del PGOU por ser un uso sometido a una regulación especial extra municipal y que deberá de seguir lo especificado en el Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de Marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

**3.3. Terciario No Comercial.**

Comprende todos los usos definidos como terciarios a excepción del comercial. Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

**a) Terciario de oficinas.**

Corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculada a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

A los efectos de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

**1. Oficinas, en general.**

2. Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda y utilizando alguna de sus piezas.

**b) Terciario recreativo.**

Se entiende por uso pormenorizado terciario recreativo, el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo.

Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)

Se pueden dar también, instalaciones singulares que desarrollen este uso pormenorizado como uso exclusivo, estando destinadas a albergar grandes centros con uso dominante lúdico, recreativo o cultural.

En general, tienen cabida dentro del uso pormenorizado terciario recreativo, todas las actividades que se definen en el Nomenclátor de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 78/2.002, de 26 de febrero.

**c) Terciario garajes**

Se entiende por uso pormenorizado terciario de garajes al uso complementario de la edificación destinado a guarda de vehículos de carácter privado no prestando servicio público. Cuando el servicio es de carácter público, se denomina equipamiento de aparcamiento.

**10.1.3.2.4.- Uso Turístico**

**1.** Se entiende por *uso exclusivo de alojamiento turístico*, el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado turístico, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

**2.** Se entiende por *uso no exclusivo de alojamiento turístico*, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado turístico, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

**3.** En todo caso, cualquier uso de alojamiento turístico implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

**4. Usos pormenorizados Turísticos:****4.1.- Establecimientos hoteleros.**

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de alojamiento temporal en edificaciones que han obtenido la categoría turística de Hotel según la legislación vigente.

**4.2.- Apartamentos turísticos.**

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de alojamiento temporal en edificaciones que han obtenido la categoría turística de Apartamento Turístico según la legislación vigente.

**4.3.- Campamentos de turismo o campings.**

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de alojamiento temporal en edificaciones que han obtenido la categoría turística de Campamento de Turismo o camping según la legislación vigente.

**4.4.- Casas rurales.**

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de alojamiento temporal en edificaciones que han obtenido la categoría turística de Casa Rural según la legislación vigente.

**4.5.- Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.****10.1.3.2.5.-Uso Equipamiento Comunitario.****1. Uso global equipamiento comunitario.**

El uso global de equipamiento comunitario incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento de servicios básicos.

Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, que puede ser pública o privada.

**2. Usos pormenorizados de equipamiento comunitario.****2.1. Docente.**

El uso pormenorizado equipamiento comunitario docente abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.

**2.2. Deportivo.**

El uso pormenorizado equipamiento comunitario deportivo comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

**2.3. Sanitario.**

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia médica y/o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio de hospitalización, excluyendo los prestados en despachos profesionales.

**2.4. Asistencial.**

Comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas, a través de los denominados servicios sociales.

**2.5. Social-cultural.**

Comprende los equipamientos comunitarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.

**2.6. Religioso.**

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos, incluyendo el alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas.

**2.7. Aparcamiento público.**

Se define como el espacio fuera de la calzada, destinado específicamente al estacionamiento de vehículos de forma rotacional en régimen de servicio público, con independencia de la titularidad pública o privada y pudiendo ser cubiertas o al aire libre. Cuando el estacionamiento se realiza en espacio cubierto, se realiza de forma no rotacional y en régimen de propiedad privada, se denomina garaje, teniendo la consideración de uso terciario no comercial.

**2.8. Servicios urbanos.**

Dentro del que se incluyen servicios básicos para el buen funcionamiento de la ciudad, su protección y mantenimiento.

Dentro de esta categoría general se distinguen los siguientes subgrupos:



**a) Servicios Administraciones Públicas.**

Incluye las actividades de gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos y protección civil), de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano.

**b) Mercados municipales.**

Comprende las actividades relacionadas con el comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de mercancías para el abastecimiento de la población, desarrollado en ámbitos de titularidad pública.

**c) Recinto Ferial.**

Incluye suelos públicos destinados a acoger eventos festivos temporales y mercadillos urbanos, que puedan ser compatibilizados con otros usos como aparcamiento o espacio libre.

**d) Defensa e Interior.**

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado.

**e) Cementerios y Tanatorios.**

Incluye el conjunto de actividades que facilitan la inhumación o incineración de los restos humanos. La singularidad de este equipamiento radica en que, en todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 95/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

**f) Infraestructuras básicas.**

Es aquel relacionado con la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras de primera necesidad tales como el suministro de agua, saneamiento, energía, telefonía,...

Determinaciones Complementarias sobre la ordenación, programación y gestión del uso global Equipamiento Comunitario de carácter privado.

Para aquellos suelos urbanos no consolidados y urbanizables donde se pretenda el uso global Equipamiento Comunitario y a los efectos del establecimiento de las determinaciones previstas por el art. 17.1 de la LOUA se identificarán con el uso característico industrial o terciario.

**10.1.3.2.6.-Uso Espacios Libres.****1. Uso global espacios libres.**

El uso global de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, ajardinados o no, destinados a esparcimientos, recreo y reposo de la población.

**2. Usos pormenorizados de espacios libres.****2.1. Parques Urbanos.**

Dentro de este uso pormenorizado se incluyen los espacios libres con importantes zonas ajardinadas y arboladas, que por su magnitud constituyen parte importante en la estructura general urbana y que inciden de forma directa en la calidad ambiental y salubridad de la ciudad.

**2.2. Plazas, jardines, paseos y zonas verdes.**

Son espacios libres de uso público enclavados en el medio urbano y carácter fundamentalmente local, dotando de espacios libres a áreas o zonas de tamaño medio. Dentro de esta categoría se incluyen las denominadas Bandas de Protección Ambiental.

**2.3. Espacios libres privados.**

Son espacios libres privados las superficies libres de terreno incluidos en interior de parcelas privadas no ocupadas por edificación, que se destinan al ocio y recreo de la población asociada a la edificación pudiendo ser ajardinadas o no y contener dotaciones anexas como juegos, piscinas,...

**10.1.2.3.2.6.-Uso Transporte y Comunicaciones.****1. Uso global transporte y comunicaciones.**

Se define como uso para el transporte y las comunicaciones, los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como a los complementarios de éstos.

**2. Usos pormenorizados de transportes y comunicaciones.****2.1. Red viaria.**

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte colectivos en superficie.

**2.2. Aparcamientos en vía pública.**

Espacios públicos adyacentes a la red viaria destinados al estacionamiento de vehículos.

**2.3. Red ferroviaria.**

Comprende los espacios destinados a acoger las vías que permiten el movimiento de vehículos sobre raíles.

**2.4. Edificaciones destinadas al transporte o las comunicaciones.**

Es aquel uso que comprende el conjunto de actividades relacionadas con la parada intercambio, contratación, trasbordo, de los servicios de transporte viario, ferroviario e incluso marítimo, de pasajeros y/o mercancías.

Determinaciones Complementarias sobre la ordenación, programación y gestión del uso global Transporte y Comunicaciones de carácter privado.

Para aquellos suelos urbanos no consolidados y urbanizables donde se pretenda el uso global Transporte y Comunicaciones, y a los efectos del establecimiento de las determinaciones previstas por el art. 17.1 de la LOUA se identificarán con el uso característico industrial o terciario.

**10.1.3.3. Cambios de calificación o usos del suelo**

1. Como regla general y a tenor de lo dispuesto en el artículo 36 de la LOUA y modificación de la L2/2012, cualquier modificación o innovación de uso fijado en este PGOU, deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, es decir por innovación del PGOU, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

2. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales según lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 respectivamente de la LOUA con respeto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización. Asimismo, se exceptúan de estas reglas las innovaciones que el propio PGOU permite expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle; es decir se contemplan en la excepción:

a) La modificación para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por este PGOU, para sectores enteros de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y criterios y directrices de este planeamiento general, sin que dicha modificación pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o unidad de ejecución o a la ordenación de su entorno (artículo 13.1.b)

b) Los Planes Especiales que desarrollen y complementen las determinaciones de este Plan General pueden modificar la ordenación pormenorizada potestativa.

c) Los Estudios de Detalle pueden completar o adaptar algunas determinaciones del PGOU en áreas o sectores de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

- establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el PGOU, Planes Parciales o Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

- fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas así como las determinaciones de ordenación establecidas en el párrafo anterior en caso de que estén establecidas en dichos documentos.

Tal y como prescribe el artículo 15 de la LOUA, los Estudios de Detalle, en ningún caso, podrán: modificar el uso urbanístico fuera de los límites señalados en el apartado c) que antecede; incrementar el aprovechamiento urbanístico; suprimir o reducir suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie; o alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

**10.1.3.4. Condiciones de la innovación**

1. La propuesta de nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados por la LOUA. Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

3. En el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la administración competente por razón de la materia, y prever su destino a otros usos públicos o de interés social.
4. Las innovaciones en suelo clasificado como no urbanizable deberán justificar expresamente que las propuestas garantizan la preservación de esta categoría de suelo.
5. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. No obstante, no será considerado como modificación de Plan, la alteración que conlleve ampliación de la zona delimitada con ese fin.
6. No obstante lo dispuesto en los apartados que preceden, en defecto de previsión expresa de este PGOU o planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particulares, mediando informe técnico favorable, podrá en los términos del artículo 15 de la LOUA afectar la ordenación del planeamiento de superior jerarquía con los objetivos y límites que señala el citado precepto, sin que sean considerados modificación de los citados instrumentos de planeamiento.

#### 10.1.3.5. Norma general de Compatibilidad de Usos

1. Alcance de la calificación de Equipamiento y compatibilidad de usos. Se ajustará a las siguientes reglas:

- a) En parcelas o edificaciones de uso equipamiento sin determinar, calificadas como equipamientos varios, podrán implantarse todos aquellos equipamientos comunitarios acordes con el emplazamiento y condiciones de la parcela o inmueble, siempre de conformidad con lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación y Ordenanzas Municipales que complementan este documento de PGOU
- b) Se considerarán usos compatibles con equipamiento, aquellos otros que no impidan o afecten al normal desarrollo de la función principal del mismo y coadyuve los fines dotacionales previstos. En cualquier caso los usos compatibles a implantar no superarán más del 20% de superficie útil del equipamiento.

#### 2. Compatibilidad con uso Residencial

Con carácter general, serán compatibles con el uso residencial en el grado de implantación que establecen las Ordenanzas dependiendo de la calificación concreta, los siguientes usos:

a) Terciario Comercial en Planta baja y en el % expresado en las ordenanzas particulares. Excepto gasolinera.

b) Terciario No Comercial:

-oficinas. En Planta baja y en el % expresado en las ordenanzas particulares.

-recreativo dependiendo del uso concreto y singularidad de establecimiento de esparcimiento. El Excmo. Ayuntamiento regulará mediante una ordenanza las condiciones de implantación.

-garaje en planta sótano.

d) Turístico

Compatible en edificio exclusivo.

e) Equipamientos (dependiendo de uso concreto y legislación sectorial aplicable).

#### 3. Compatibilidad con uso Industrial

Los Usos Industriales: con carácter general serán compatibles con el propio uso industrial, en el grado de implantación que establecen las Ordenanzas;

a) Con residencial .No compatible.

b) Terciario Comercial en Planta baja y en el % expresado en las ordenanzas particulares. Incluso gasolinera.

c) Terciario No Comercial:

-oficinas. En el % expresado en las ordenanzas particulares

-recreativo dependiendo del uso concreto y singularidad de establecimiento de esparcimiento. El Exmo. Ayuntamiento regulará mediante una ordenanza las condiciones de implantación.

-garaje en planta sótano.

d) Turístico. Compatible en edificio exclusivo.

e) Equipamientos (dependiendo de uso concreto y legislación sectorial aplicable).

#### 4. Compatibilidad con uso Terciario

Con carácter general será compatible con el propio uso terciario, en el grado de implantación que establecen las Ordenanzas dependiendo de la calificación concreta.

a) Con residencial. No Compatible.

- b) Con Industrial. Según lo ya expresado.
- c) Turístico. Compatible en edificio exclusivo.
- d) Equipamientos (dependiendo de uso concreto y legislación sectorial aplicable).

#### **5. Compatibilidad con Espacios Libres**

La diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres, siempre requerirá modificación puntual del PGOU, no será considerado como tal la modificación que implique ampliación de la zona delimitada con ese fin.

#### **6. Norma general de Compatibilidad**

No obstante lo dispuesto en los apartados que preceden, en defecto de previsión expresa de este PGOU o planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particulares, mediando informe técnico favorable, podrá en los términos del artículo 15 de la LOUA afectar la ordenación del planeamiento de superior jerarquía con los objetivos y límites que señala el citado precepto, sin que sean considerados modificación de los citados instrumentos de planeamiento.

#### **10.1.3.6. Usos posibles de la edificación**

- 1.** En el ámbito del presente PGOU se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los Suelos considerados aptos para la edificación.
- 2.** Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el PGOU, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones detalladas en la Ordenanza Municipal de Edificación.
- 3.** Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados se asimilarán a aquellos que funcionalmente les sean más próximos.
- 4.** Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, contemplados en el ámbito del PGOU así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial vigente de afeción, y específicamente, a las Ordenanzas Municipales de Edificación que complementan el presente documento que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad y compatibilidad de los mismos.
- 5.** Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos:
  - a) Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.
  - b) Aparcamientos y garajes.
  - c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado sobre rasante en el mismo edificio disponiendo de acceso común.
- 6.** Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.




Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

### 10.1.3.7. Cuadro de Compatibilidad de Usos

Además de las normas expresadas anteriormente la compatibilidad de usos se regirá por el siguiente cuadro:

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SU																
USOS GLOBALES	USOS POR MENORIZADA	RESIDENCIAL				INDUSTRIAL				TERCIARIO				TURISTICO	EQUIPAMIENTO TODOS	ESPACIOS LIBRES
		UNIF.	PLURIF.	PROTEG.	COMUN.	ALMACEN	TALLER	G.IND.	G.S. MINOR	COMERC.	OFIC.	RECRIV.	GARAJE			
RESIDENC.	UNIF.	(1)	(3)	(1)					(1)	(1)		(1)	(2)			
	PLURIF.	(1)	(3)	(1)					(1)	(1)		(1)	(2)			
	PROTEGIDA	(3)	(3)						(3)			(1) y (3)				
	COMUNITARIA	(1)	(1)						(1)			(1)				
INDUSTRIAL	ALMACEN						(1)	(1)		(1)	(1)	(1)				
	TALLER					(1)		(1)		(1)	(1)	(1)				
	G. IND.					(1)	(1)			(1)	(1)	(1)				
TERCIARIO	G.S. MINOR								(1)	(1)	(1)	(1)				
	COMERC.								(1)	(4)	(4)	(1)				
	OFIC.								(1)	(1)	(1)	(1)				
	RECRIV.								(1)	(1)	(1)	(1)				
	GARAJE								(1)	(1)	(1)	(1)				
TURISTICO									(1)	(1)	(1)	(1)				
EQUIPAMENTOS TODOS												(1)				
ESPACIOS LIBRES																

	Compatible en cualquier caso
	Compatible con limitaciones
	Prohibido

LIMITACIONES

- (1) Compatible si lo permiten las ordenanzas particulares de zona
- (2) Compatible en edificio exclusivo sin perjuicio de otras legislaciones aplicables
- (3) La vivienda Protegida se permite en cualquier caso y la vivienda libre siempre que se respeten las determinaciones estructurales de nº y edificabilidad.

Nota.- El uso pormenorizado de Grandes Superficies minoristas no figura en el cuadro de compatibilidad porque es un uso **excluido** expresamente del PGOU por ser un uso sometido a una regulación especial extra municipal y que deberá de seguir lo especificado en el Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de Marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

### 11.- Disposición final. Contradicciones entre PGOU y LOUA

Las presentes normas generales han sido redactadas en un momento en el que permanecía vigente la LOUA 7/2002 que ha sido actualizada y afectada por multitud de legislación posterior:

- Afectada por la Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo
- Modificada por las siguientes leyes:
  - Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas
  - Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo
  - Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

- Decreto-ley 4/2010, de 6 de julio, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad (tramitado como Proyecto de Ley y aprobado como Ley 11/2010)
- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Por tanto vemos que la legislación urbanística es una legislación sometida a cambios constantes en relación con los conceptos que regula y con las definiciones de los diferentes artículos. El presente PGOU comenzó a redactarse en el año 2.004 y se ha previsto su finalización en el año 2.017. En su articulado se ha pretendido actualizar en cada momento lo vigente, pero es posible que puedan existir contradicciones no detectadas entre el Plan y la Ley vigente. Por tanto cerramos el articulado general con una disposición final que establece que para cualquier contradicción que exista entre lo regulado por el Plan y la LOUA vigente en cada momento será de aplicación lo regulado por la LOUA.

**ÍNDICE CAPÍTULO II  
ORDENANZAS GENERALES****1 Disposiciones Generales**

- 1.1 La Ordenanza como instrumento de Ordenación
- 1.2 Objeto
- 1.3 Actos sujetos a licencia.
  - 1.3.1 Licencias de Obras
  - 1.3.2 Licencias de Primera utilización
  - 1.3.3.- Finalidad de las licencias de Primera utilización
- 1.4 Competencia y procedimiento.
  - 1.4.1.- Licencias de Obras
  - 1.4.2. Previo a la licencia de Primera utilización
  - 1.4.3.-Licencias de Primera utilización.
    - 1.4.3.1.-Solicitud de licencia.
    - 1.4.3.2.-Procedimiento.
    - 1.4.3.3.-Resolución.
  - 1.4.4.-Obligaciones
    - 1.4.4.1 Obligaciones de los titulares del edificio.
    - 1.4.4.2.- Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos.
    - 1.4.4.3.- Otras Disposiciones relativas a las licencias de Primera utilización
  - 1.4.5. Plazos y caducidad de la licencia.
- 1.5 Clases de Obras de Edificación
  - 1.5.1. Edificios existentes
  - 1.5.2. Obras de nueva edificación
  - 1.5.3. Obras de demolición
- 1.6 Obras Mayores y Menores
- 1.7 Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.
- 1.8 Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.
- 1.9 Singularidades de los proyectos.
  - 1.9.1. Proyecto de parcelación:
  - 1.9.2. Proyectos de Obras de Edificación:
  - 1.9.3. Proyectos de obras en edificios existentes:
  - 1.9.4. Proyectos de Demolición:
- 1.10 Legitimación de la edificación y usos provisionales del suelo

**2 Normas Generales de la Edificación**

- 2.1 Ámbito de aplicación.
- 2.2 Condiciones de Parcela.
  - 2.2.1.Ámbito de aplicación.
  - 2.2.2. Definiciones.
    - 2.2.2.1. Manzana.
    - 2.2.2.2. Parcela.
    - 2.2.2.3. Parcela edificable o neta.
    - 2.2.2.4. Parcela mínima
    - 2.2.2.5. Superficie de parcela.
    - 2.2.2.6. Linderos.
    - 2.2.2.7. Solar.
  - 2.2.3. Segregaciones y agregaciones de parcelas.
  - 2.2.4. Condiciones para poder edificar una parcela.
    - 2.2.4.1. Condiciones de planeamiento:

- 2.2.4.2. Condiciones de urbanización:
- 2.2.4.3. Condiciones de gestión:
- 2.2.4.4. Condiciones dimensionales:
- 2.3 Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.
  - 2.3.1. Definición y ámbito de aplicación.
  - 2.3.2. Condiciones de posición de la edificación
- 2.4 Condiciones de Ocupación, Edificabilidad y Aprovechamiento.
  - 2.4.1. Ocupación.
  - 2.4.2. Superficie Ocupable.
  - 2.4.3. Coeficiente de Ocupación.
  - 2.4.4. Ocupación máxima.
  - 2.4.5. Superficie libre de parcela.
  - 2.4.6. Superficie edificada.
  - 2.4.7. Superficie útil.
  - 2.4.8. Superficie máxima edificable. Edificabilidad.
  - 2.4.9. Coeficiente de edificabilidad.
  - 2.4.10. Aprovechamiento Objetivo, Subjetivo, Medio y Techo Característico.
- 2.5 Condiciones de Volumen.
  - 2.5.1. Altura de la edificación.
  - 2.5.2. Altura máxima.
  - 2.5.3. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.
    - 2.5.3.1. Edificios con alineación obligatoria a vial.
    - 2.5.3.2. Edificios exentos.
    - 2.5.3.3. Áticos
  - 2.5.4. Tipos de plantas, condiciones y altura libre.
    - 2.5.4.1. Sótano.
    - 2.5.4.2. Semisótano.
    - 2.5.4.3. Planta Baja.
    - 2.5.4.4. Entreplanta.
    - 2.5.4.5. Planta Piso.
    - 2.5.4.6. Planta Ático.
  - 2.5.5. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.
  - 2.5.6.- Tipos de patios, dimensiones mínimas
    - 2.5.6.1. Patio de parcela.
    - 2.5.6.2. Patio abierto:
    - 2.5.6.3. Patio de manzana:
    - 2.5.6.4. Condiciones Generales:
    - 2.5.6.5. Acceso a los patios.
    - 2.5.6.6. Construcciones en los patios.
- 2.6 Condiciones de calidad, salubridad y seguridad en los edificios.
  - 2.6.1. Definición y ámbito de aplicación.
  - 2.6.2. Calidad de las construcciones.
  - 2.6.3. Condiciones de salubridad en los edificios.
  - 2.6.4. Condiciones de Seguridad y Accesibilidad.
  - 2.6.5. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.
- 2.7 Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
  - 2.7.1. Ámbito de aplicación.
  - 2.7.2. Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.
  - 2.7.3. Dotación de agua.
  - 2.7.4. Dotación de energía eléctrica.
  - 2.7.5. Energía Solar.
  - 2.7.6. Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.
  - 2.7.7. Telefonía, Radio, Televisión y Telecomunicaciones.



- 2.7.8. Instalaciones de climatización.
- 2.7.9. Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.
- 2.7.10. Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.
- 2.7.11. Evacuación de aguas.
- 2.7.12. Evacuación de humos.
- 2.8 Condiciones ambientales de los edificios.
  - 2.8.1. Ámbito de aplicación.
  - 2.8.2. Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.
  - 2.8.3. Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.
  - 2.8.4. Fomento de eficiencia energética.
- 2.9 Condiciones estéticas de la edificación.
  - 2.9.1. Definición.
  - 2.9.2. Ámbito de aplicación.
  - 2.9.3. Condiciones de adaptación al entorno.
  - 2.9.4. Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.
  - 2.9.5. Composición y materiales de las fachadas.
  - 2.9.6. Modificaciones de fachadas existentes.
  - 2.9.7. Soportales.
  - 2.9.8. Zócalos.
  - 2.9.9. Cuerpos Volados.
    - 2.9.9.1. Definiciones
    - 2.9.9.2. Regulación
    - 2.9.9.3. Balcones o Voladizos abiertos.
    - 2.9.9.4. Elementos Salientes.
  - 2.9.10. Marquesinas y toldos.
  - 2.9.11. Portadas, escaparates y anuncios.
  - 2.9.12. Medianerías.
  - 2.9.13. Cubiertas.
  - 2.9.14. Cercado de solares y cerramientos de parcelas.
  - 2.9.15. Protección de elementos naturales y vegetales.
- 3 Calificaciones de la Edificación
  - 3.1 Disposiciones Generales
    - 3.1.1 Condiciones particulares de calificación. Ámbito de aplicación
    - 3.1.2 Condiciones comunes a los usos de la edificación.
    - 3.1.3 Usos posibles de la edificación bajo rasante.
    - 3.1.4 Edificios o locales con varios usos.
- 4 Consideraciones Particulares de los Entornos de Protección de Determinados Bienes
  - 4.1.- Disposiciones particulares
- 5 Consideraciones Particulares de las preexistencias.

### **1. Disposiciones Generales**

#### **1.1. La Ordenanza como instrumento de Ordenación**

1. Al amparo de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y modificación de la L2/2012, las Ordenanzas municipales de Edificación, junto con las de Urbanización, cuya formulación y aprobación corresponden al municipio, completan la ordenación urbanística establecida en los instru-

mentos de planeamiento en los contenidos que no deben formar parte necesariamente de ellos conforme a las previsiones de la citada Ley (artículos 23 a 25 LOUA).

2. La modificación o continuidad en el tiempo de las Ordenanzas es independiente de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística al que complementa, cumpliendo el objetivo de simplificar dicho documento de planeamiento de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

### 1.2. Objeto

1 La presente Ordenanza de edificación tiene por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

2. Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza serán de aplicación para todos los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, según lo dispuesto en la legislación y Plan General de Ordenación Urbanística de Zurgena.

### 1.3. Actos sujetos a licencia.

#### 1.3.1 Licencias de Obras

1. De conformidad con lo previsto en el PGOU y según se establece en el artículo 169 de la LOUA, están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean exigibles tanto con arreglo a la normativa urbanística como a la legislación sectorial, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, subsuelo y vuelo enumerados en el apartado primero del citado precepto. Se incluyen en dicha sujeción en general, cualquier actuación que lleve consigo alteración de rasantes o de los elementos naturales de los terrenos, y el establecimiento o modificación de edificaciones, usos e instalaciones tales como invernaderos, depósitos, parrales cualesquiera otras de naturaleza análoga.

En relación con las licencias para la implantación de antenas de Telecomunicación se estará a lo expresado en la Ley vigente en Materia de Telecomunicaciones.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones en cualquier clase de suelo; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.

b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Están también sujetos a previa licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo o subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio; en estos supuestos se aportará a la solicitud de licencia la concesión o autorización correspondiente.

4. De conformidad con lo previsto en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, las licencias municipales de los establecimientos públicos destinados a la celebración de espectáculos o actividades recreativas tendrán la consideración de modificables o revocables de conformidad con los cambios de normativa, de innovaciones tecnológicas o de condiciones técnicas exigibles que en el futuro se pudieran producir y sea exigible de acuerdo con la correspondiente norma de desarrollo.

5. No obstante a lo expresado anteriormente, con fecha 26 de Diciembre de 2.012 se aprobó la de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. En dicha Ley se regula en su Título primero lo siguiente:

#### *Artículo 2. Ámbito de aplicación.*

*1. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados.*

*2. Quedan al margen de la regulación contenida en el Título I de esta Ley las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.*

#### *Artículo 3. Inexigibilidad de licencia.*

*1. Para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales y servicios definidos en el artículo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa de insta-*

laciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análoga que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente.

2. Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa a la administración competente a los solos efectos informativos.

3. No será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

4. La inexigibilidad de licencia que por este artículo se determina no regirá respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente, las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente.

**Artículo 4. Declaración responsable o comunicación previa.**

1. Las licencias previas que, de acuerdo con los artículos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

2. La declaración responsable, o la comunicación previa, deberán contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite y del proyecto cuando corresponda.

3. Los proyectos a los que se refiere el apartado anterior deberán estar firmados por técnicos competentes de acuerdo con la normativa vigente.

4. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o en el mismo local en que ésta se desarrolla, las declaraciones responsables, o las comunicaciones previas, se tramitarán conjuntamente.

**Artículo 5. Sujeción al régimen general de control.**

La presentación de la declaración responsable, o de la comunicación previa, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para el ejercicio material de la actividad comercial, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

En el marco de sus competencias, se habilita a las entidades locales a regular el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable o de la comunicación previa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Así mismo dicha Ley establece en su disposición Adicional Tercera lo siguiente:

*Disposición adicional tercera. Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas.*

Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, a excepción de aquéllas en las que concurran las circunstancias referidas en el artículo 2.2 de esta Ley, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

La presente Disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación a dichas instalaciones de lo establecido en la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo.

### 1.3.2 Licencias de Primera utilización

1. Con carácter general, están sujetas a licencia los actos a que se refiere el artículo 169.1.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y de aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación o rehabilitación, en las que haya habido modificación del uso al que

se destinan o alteraciones en la intensidad de dichos usos; ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística y de conformidad con el instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio.

**2.** Están sujetos a licencia de ocupación; la primera y ulteriores ocupaciones de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones siguientes:

a. Aquellos erigidos lícitamente con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, y que resultaren disconformes con el mismo.

b. Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, y demás de los que se desconozcan sus antecedentes administrativos, respecto de los cuales haya prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin que la misma se haya ejercitado.

**3.** Las licencias reguladas en esta ordenanza serán denegadas en los siguientes casos:

a. Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, respecto de cuales no quede acreditada la prescripción de la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y/o no se acredite que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado de acuerdo con los requisitos expresados en la legislación de aplicación, entre otras, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y modificación de la L2/2012.

b. Cuando el uso pretenda desarrollarse en una finca en suelo clasificado como suelo no urbanizable en las que existan actos reveladores de una posible parcelación urbanística que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y modificación de la L2/2012, son aquellos en los que mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca, parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del artículo 66.1 de la misma.

c. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que estén inmersos en algún proceso judicial o administrativo u otro tipo de procedimiento relativo a la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado o exista algún auto de suspensión que inhabilite el uso del inmueble.

d. Aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones cuya implantación requiera de alguna autorización concurrente (autorizaciones sectoriales en materia de costas, cauces, carreteras, protección del medio físico o medio ambiente, etc.) en tanto no se obtengan dichas autorizaciones.

e. Para todas aquellas edificaciones que se encuentren ubicadas en suelo no urbanizable será de aplicación lo expresado en el D 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía BOJA nº 19 de 30 de Enero de 2.012.

**4.** En ningún caso será de aplicación esta Ordenanza en los siguientes casos:

a. Aquellos actos que estén sometidos a un régimen concurrente y específico de otra licencia y que tenga finalidad similar a la prevista en el artículo 3 de esta ordenanza (licencia de actividad). Se deberá seguir el procedimiento legalmente establecido para la obtención de la correspondiente licencia de actividad.

### **1.3.3.- Finalidad de las licencias de Primera utilización**

La licencia de ocupación y primera utilización es un acto de intervención administrativa en la actividad de los administrados en el que se verifica y comprueba si el edificio reúne las condiciones necesarias de seguridad y salubridad, según las normas urbanísticas y las condiciones de la licencia de obras concedida, y que tiene por finalidad exclusiva:

**1.** En los supuestos previstos en el apartado 1.3.2 de la presente Ordenanza (licencia de primera utilización), los siguientes:

a. Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y las condiciones impuestas en la licencia de obras concedida.

b. Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene, seguridad y solidez estructural y constructiva.

c. Verificar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

**2.** En los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 2 de la presente Ordenanza (licencia de ocupación), las finalidades de la licencia serán las comprendidas en las letras b) y c) del apartado anterior, y se pronunciará expresamente respecto de la situación de fuera de ordenación en que pudiera incurrir el edificio, construcción, establecimiento o instalación.

**1.4. Competencia y procedimiento.****1.4.1.- Licencias de Obras**

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde con carácter general al Alcalde en los términos que dimanen de la normativa de aplicación de régimen local, sin perjuicio de la posible delegación de atribuciones o lo que dispongan las leyes sectoriales (artículo 21.1.q) y concordantes de la LBRL).

2. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas, se ajustará a las siguientes reglas:

a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

b) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia; cuando la actuación suponga la utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración que corresponda.

Cuando la obra, instalación o construcción se incluya entre los previstos por la LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se deberá acreditar el cumplimiento del procedimiento de prevención que corresponda (Declaración de Impacto Ambiental, Informe o Calificación Ambiental)

c) Presentada la solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y/o documentación necesaria y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto requiriéndose al interesado para que en un plazo de diez días, que podrá ser ampliado a quince, subsane las deficiencias o acompañe los documentos preceptivos, con la advertencia de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición. Durante el citado plazo, se entenderá suspendido el procedimiento legal para la concesión de la licencia; todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d) Cuando los actos se pretendan realizar en suelo no urbanizable tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas o Actuaciones de Interés Público, en los términos de los artículos 52.1.B) y 52.1.C) de la LOUA respectivamente, la licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

e) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística. No podrá concederse licencia municipal de obras si no se incluyen las medidas ambientales que fueren exigibles de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable cuando fueren preceptivas con arreglo a la misma, o lo dispuesto en estas Normas y Ordenanzas Municipales.

f) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

g) La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos previstos por la legislación del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia. En todo caso, el comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia, requerirá comunicación previa al Ayuntamiento al menos con diez días de antelación.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico así como por lo dispuesto en ésta u otras Ordenanzas Municipales que lo complementan, y, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio en contra de las disposiciones contenidas en dicha normativa.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 173 de la LOUA, se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, su incumplimiento determinará la caducidad de la licencia y, en su caso la constitución de la parcela o solar en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, según se establece en la legislación urbanística.

**1.4.2. Previo a la licencia de Primera utilización**

Caso especial de Infraestructuras de redes de telecomunicación. Estas infraestructuras dependen del Ministerio de Industria, Energía y Turismo que tiene designada a la Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación como encargada de impulsar el despliegue de las infraestructuras de radiocomunicación. Esta Comisión ha aprobado para las infraestructuras referenciadas el siguiente procedimiento:

Paso 1:

Aprobación del proyecto técnico de telecomunicaciones, conjuntamente con el estudio de niveles de exposición radioeléctrica y proyecto de instalación de señalización.

Administración: Estado

Paso 1 bis (puede ser simultáneo al anterior):

Otorgamiento de una licencia urbanística única que incluya la licencia de obras, instalación y actividad.

Administración: Ayuntamiento

Paso 2:

Una vez que se ha concedido la licencia urbanística única y se han realizado las obras e instalados los equipos oportunos, debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones.

Administración: Estado

Paso 3:

Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, debe obtenerse la licencia de funcionamiento.

### **1.4.3.-Licencias de Primera utilización.**

#### 1.4.3.1.-Solicitud de licencia.

1. Los interesados en obtener la licencia de ocupación o primera utilización de edificios, establecimientos e instalaciones en general, presentarán una solicitud dirigida al Alcalde, según el modelo existente en las oficinas municipales, junto a la documentación que se señala en los apartados siguientes.

2. En los supuestos previstos en el apartado 1.3.2 de la presente Ordenanza (licencia de primera utilización), los documentos que se acompañarán a la solicitud son:

a) En caso de obra nueva o rehabilitación de vivienda, se deberá aportar Certificado Final de las Obras, expedida por el/los Director/es Técnico/s de las mismas, según el modelo del/los Colegio/s profesional/es correspondiente/s y con el preceptivo visado colegial.

b) Licencia municipal de obras al amparo de la cual se han desarrollado las obras de nueva planta, rehabilitación o reforma.

c) Justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.

d) Justificación de la incorporación a la inscripción registral de las condiciones que hubiera impuesto la licencia de obras, en su caso.

e) Para edificaciones y construcciones ubicadas en suelo urbano informe de las empresas suministradores de los diferentes servicios acreditando su correcta ejecución.

f) Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.

3. En los supuestos previstos en el apartado 1.3.2 de la presente Ordenanza (licencia de ocupación), la documentación será:

a) Certificado emitido por Técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, en el que se han de acreditar como mínimo los siguientes aspectos:

- La habitabilidad, higiene, seguridad y solidez, y que se reúnen todas las condiciones necesarias para el uso a que se pretenda destinar el inmueble.

- La antigüedad de la edificación, construcción o instalación que deberá realizarse de manera expresa y pormenorizada, dicha antigüedad ha de referirse a la fecha de la completa terminación. Deberá incluir, en todo caso, las fotos de todas las fachadas de la edificación. Para justificar la antigüedad será obligatorio aportar alguno/s de los siguientes documentos: ortofotos aéreas justificando el año de la misma en la que aparece la construcción, edificación e instalación objeto de solicitud de licencia, certificación catastral en la que se reconozca la antigüedad de la edificación o cualquier otro documento objetivo que permita constatar la existencia de la edificación y la fecha de su total terminación.

- En el caso de instalaciones y construcciones que se ubiquen en suelo clasificado como no urbanizable el certificado técnico tendrá que incluir documentación referente a la finca en la que se ubica la instalación y/o construcción referente a la antigüedad de la parcela y, en su caso, divisiones de la misma.

- El certificado además incluirá la documentación gráfica necesaria para una completa descripción de la obra, construcción, establecimiento o instalación.

- En relación a la situación y emplazamiento se deberá incorporar un plano en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación) y plano catastral de la finca sobre la imagen aérea del Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA).
  - En la documentación gráfica se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca, indicando sus parámetros urbanísticos básicos (uso, situación, emplazamiento, ocupación, altura y edificabilidad) y su situación legal.
  - El presupuesto de ejecución material de la obra o instalación que se pretende ocupar o usar, de acuerdo con algún baremo de precios oficial.
  - En el caso de instalaciones y construcciones que se ubiquen en suelo clasificado como no urbanizable el procedimiento será el regulado por el D 2/2012, de 10 de Enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Boja nº 19 de 30 de enero de 2.012.
- b) Declaración suscrita por el propietario del inmueble (finca y construcción y/o instalación) en el que se hagan constar los siguientes aspectos:
- Que sobre la edificación o construcción que se solicita la licencia no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado o judicial sobre dicha materia.
  - Que no se han realizado parcelaciones urbanísticas ni ninguno de los actos definidos en los apartados 1.b y 2 del artículo 66 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- c) La documentación aportada debe ser suficiente para poder comprobar si se da alguno de los supuestos de no limitación temporal para el ejercicio de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado que se contienen en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012.
- d) Cuando el inmueble objeto de la licencia este en situación de fuera de ordenación el certificado técnico describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la afectada y los preceptos normativos que incumple. En estos casos tal condición de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 76 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- e) Justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.
- f) Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.

#### 1.4.3.2.-Procedimiento.

1. Para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones erigidas en base a la licencia urbanística concedida y que resulten conformes con el planeamiento general vigente en el momento de la solicitud, incluidas en los supuestos previstos en el apartado 1.3.2 de la presente Ordenanza, el procedimiento será el siguiente:
  - a. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose de los servicios técnicos municipales los informes preceptivos, legalmente previstos, y los demás que se juzguen necesarios para resolver.
  - b. Los informes técnicos y jurídicos harán constar, como mínimo, que la obra se ha ejecutado con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida, todo ello de conformidad y a la vista de los Certificados Técnicos que consten en el expediente. En caso de disconformidad de las obras ejecutadas se hará constar en el informe técnico, indicando la infracción cometida y su posible legalización, en su caso.
  - c. Emitido los correspondientes informes, por la Oficina Técnica Municipal se elevará propuesta de resolución al órgano competente para resolver. En el caso de que el informe fuera desfavorable, se concederá audiencia al petionario, por plazo de 10 días hábiles, con anterioridad a la redacción de la propuesta de resolución.
2. Para edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones incluidas en el supuesto previsto en el apartado 1.3.2 de la presente Ordenanza, el procedimiento será el siguiente:
  - a. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose de los servicios técnicos municipales los informes preceptivos, legalmente previstos, y los demás que se juzguen necesarios para resolver.

b. Los informes técnico y jurídico harán constar si el edificio, construcción, establecimiento o instalación reúne condiciones de seguridad, solidez, habitabilidad, higiene, salubridad, ornato público y si es apto para el uso al que se destina, todo ello de conformidad y a la vista de los certificados

técnicos que consten en el expediente.

c. En su caso, deberá acreditarse en el expediente que ha prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido, indicando la antigüedad de la construcción, y que transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado sin que la misma se haya ejercitado. En este caso el informe de los servicios técnicos se pronunciará exclusivamente sobre si se dan alguno de los supuestos de no limitación temporal para el ejercicio de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado que se contienen en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012.

d. En el caso de que el edificio, construcción, establecimiento o instalación no resulten conformes con el planeamiento general vigente en el momento de la solicitud, la resolución de la licencia se realizará declarando expresa y simultáneamente su condición de fuera de ordenación.

### 1.4.3.3.-Resolución.

La competencia para el otorgamiento de la licencia de primera utilización y ocupación le corresponde al Alcalde, u órgano en quien delegue, de conformidad con lo previsto en los artículos 21.1.q) y 21.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

### **1.4.4.-Obligaciones**

#### 1.4.4.1 Obligaciones de los titulares del edificio.

1. Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de ocupación y primera utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general.

2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la carencia de la licencia de ocupación y primera utilización, si esta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

3. Serán de aplicación las medidas previstas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, relativa a la obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción. El propietario deberá acreditar el cumplimiento de los citados deberes.

#### 1.4.4.2.- Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido éste plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.

2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.

3. Queda prohibido utilizar el suministro provisional de agua concedido para la ejecución de las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

#### 1.4.4.3.- Otras Disposiciones relativas a las licencias de Primera utilización

- Infracciones y sanciones.

1. Constituye infracción urbanística grave la ocupación y utilización de de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general, sin disponer de la preceptiva licencia de ocupación o primera utilización, y será sancionada de conformidad con lo previsto en los artículos 222 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el mencionado precepto legal.

2. Así mismo, constituye infracción urbanística leve, de conformidad con el artículo 207.2 a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exi-



gir la acreditación de la correspondiente licencia cuando proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuación en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar; esta infracción será sancionada con multa por importe de 600 euros, conforme a lo previsto en el artículo 208.3.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**3.** Igualmente, constituye infracción urbanística grave, de conformidad con el artículo 207.3 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012, la emisión de documentación o de Certificados Técnicos que no se ajusten a la realidad con la finalidad de obtener la licencia de ocupación o primera utilización; esta infracción será sancionada con multa por importe de 3.000 euros, conforme a lo previsto en el artículo 208.3.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**4.** En ningún caso el Ayuntamiento podrá dejar de adoptar las medidas tendentes al restablecimiento del orden urbanístico perturbado, pudiendo disponer el cese inmediato de la ocupación autorizada, como medida cautelar.

- *Personas responsables.*

**1.** El otorgamiento de la licencia de ocupación o primera utilización no excluye la responsabilidad civil, penal o administrativa en la que hubieran podido incurrir los solicitantes, constructores y técnicos intervinientes en el proceso de edificación.

**2.** A tal efecto, tendrán la consideración de responsables:

a. El promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, en la ocupación o primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones o modificación del uso de los mismos sin licencia, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.

b. Las Empresas suministradoras que contraten los servicios sin exigir la licencia correspondiente.

c. El Técnico que redacte una documentación técnica o un Certificado final de obra que no se ajuste a la realidad, con la finalidad de conseguir la licencia que se regula en esta Ordenanza. En este supuesto, con independencia de la adopción de medidas de disciplina urbanística y de las responsabilidades penales que pudieran derivarse de la condición de documento público de los certificados y documentación técnica mencionados, se pondrá en conocimiento del Colegio Profesional competente.

- *Órgano competente.*

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde u órgano en quien delegue, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 195.1 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- *Régimen jurídico.*

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012, el D 2/2012 de 10 de enero que regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

- *Clases de licencias de ocupación y primera Utilización*

**1.** En desarrollo de lo previsto en la presente Ordenanza, las licencias de ocupación o primera utilización a otorgar por parte de este Ayuntamiento se clasifican en:

a. Licencia de Primera Utilización: para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones incluidas en los supuestos previstos en la presente Ordenanza.

b. Licencia de Ocupación: para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones, incluidas en los supuestos previstos en de la presente Ordenanza.

**2.** En caso de ser preceptiva licencia municipal de actividad, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la utilización de las edificaciones requerirá, además de la Licencia de Primera Utilización a que se refiere el apartado anterior, la correspondiente Acta de Puesta en Marcha de la Actividad, de acuerdo con la normativa de calidad ambiental que sea de aplicación. El Acta de Puesta en Marcha de la actividad ha de ser previa a la licencia de Ocupación o Primera Utilización.

- *Licencias de ocupación o primera utilización parciales.*

Pueden otorgarse licencias de ocupación o primera utilización limitadas a las fases de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que las fases concretas del proyecto para cuya primera ocupación o utilización se solicite autorización resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.
- b. Que se garantice por técnico competente la seguridad de los bienes y personas mientras se concluyen totalmente las obras definidas en el proyecto.
- c. En la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.
- d. Que cuando el Ayuntamiento considere procedente exigirlo, el solicitante constituya una garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes en alguna de las formas previstas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

#### *- Edificaciones con contratación temporal de servicios*

Las edificaciones que a la entrada en vigor del PGOU cuenten con la contratación temporal de servicios de las empresas suministradoras, derivada de certificados expedidos por este Ayuntamiento acreditativos de las condiciones para la ocupación y uso de los mismos, deberán obtener la licencia de ocupación o primera utilización a que se refiere la presente Ordenanza.

#### **1.4.5. Plazos y caducidad de la licencia.**

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.
2. Se podrán conceder prórrogas de los referidos plazos por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa del interesado antes de que concluyan los plazos determinados y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.
3. Se declarará de oficio o a instancia de cualquier persona, y siempre previa audiencia del interesado, la caducidad de la licencia, una vez transcurridos cualquiera de los plazos señalados en los apartados anteriores.
4. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o ésta haya sido denegada, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución en los términos que señalan los artículos 150 a 152 de la LOUA.

#### **1.5. Clases de Obras de Edificación**

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Ordenanzas, las obras de edificación comprenden tanto las obras en los edificios, como las obras de nueva edificación.

Las obras en los edificios son las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y con excepción de las obras de reestructuración que sí afectan a elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Las obras en los edificios pueden tener carácter total o parcial, según afecten al conjunto del edificio o a alguna parte del mismo.

##### **1.5.1. Edificios existentes**

Dentro de las obras en los edificios existentes, se distinguen los siguientes grupos:

###### **1. Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento**

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica.

Se incluyen dentro de estas obras las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones en general (pisos, locales, etc.) y que pueden afectar a la redistribución interior de sus dependencias, así como los propios de acondicionamiento de fachadas de locales en plantas bajas.

###### **2. Obras de restauración.**

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y/o arquitectónicos de un edificio existente, o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos.

###### **3. Obras de rehabilitación.**

Son aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional, que pueden suponer la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria.

#### **4. Obras de ampliación.**

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida y/o volumen original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales. Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el PGOU.

#### **5. Obras en edificios existentes en suelo no urbanizable.**

Las construcciones y edificaciones existentes en suelo no urbanizable se atenderán al régimen especial contenido en el D 2/2012 de 10 de enero que regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía BOJA nº 19 de 30 de enero de 2.012.

### **1.5.2. Obras de nueva edificación**

Las obras de nueva edificación o nueva planta tienen por objeto la nueva construcción en solares vacantes.

### **1.5.3. Obras de demolición**

Estas obras serán de demolición total o parcial, según supongan o no la total desaparición de la edificación o construcción de que se trate.

### **1.6. Obras Mayores y Menores**

1. A los solos efectos de esta Ordenanza, y con el objeto de simplificar la documentación a presentar para la obtención de la oportuna licencia procurando así hacer efectivos los principios de economía, eficacia y celeridad, se distingue entre obras mayores y menores.

2. A título enunciativo estarán sujetos a concesión de licencia de obra mayor:

- a) Las de construcción de edificaciones de nueva planta.
- b) Las de demolición de edificios.
- c) Las obras de ampliación de edificios de cualquier uso, y en cualquiera de las plantas del mismo.
- d) Las obras de reforma o modificación que afecten a la estructura de los edificios y a la apertura de huecos en fachada.
- e) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 53 de la LOUA.
- f) La instalación de marquesinas y toldas en vía pública.
- g) Las obras subterráneas destinadas a aparcamientos.
- h) La instalación de andamios y apuntalamientos en vía pública.

3. Por el contrario, requerirán concesión de licencia de obra menor:

- a) Las obras de instalación de servicios públicos.
- b) Las modificaciones del interior de los edificios que no afecten elementos estructurales.
- c) Las de decoración interior y exterior.

4. Para la obtención de licencias de obra menor bastará con la presentación de la oportuna solicitud, acompañada de una descripción explicativa y pormenorizada de las unidades de obra, junto con el presupuesto de cada una de las mismas, cumplimiento de las condiciones determinadas en el informe técnico y liquidación y abono de las tasas e impuestos que correspondan.

### **1.7. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.**

1. Se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, instalaciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se realicen con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2. Se comprende en esta definición, las actuaciones temporales o provisionales, entendiéndose por tales las que se acometen o establecen por tiempo limitado o determinado, tales como chiringuitos, ocupación de terrenos para feriales y otras actuaciones análogas, y, en todo caso:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y catas.
- d) Instalación de maquinaria, grúas y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- f) Implantación de edificaciones prefabricadas o similares.
- g) Soportes publicitarios exteriores.

3. Se exigirá previa concesión de licencia para la realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en este artículo otras Actuaciones Urbanísticas, siempre que no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación.

Se regirán por lo establecido para los proyectos de edificación, equiparándose a la licencia de obra mayor, la licencia para las actuaciones temporales o provisionales, la implantación de edificaciones prefabricadas, instalaciones y ocupación de terrenos para espectáculos u otros actos; y, a la licencia de obra menor las restantes.

4. La instalación de elementos publicitarios en la vía pública atenderán principalmente a la seguridad de viandantes y circulación rodada, quedando prohibido los de carácter privado que ocupen vía pública, así como que se pinten o instalen directamente sobre rocas, árboles, taludes, señales de tráfico, etc.

### **1.8. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán documentalente de una Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos. Además se completarán con la documentación propia exigida para cada clase de actuación por estas Ordenanzas y demás disposiciones que le sean de aplicación; ello sin perjuicio de aquéllas actuaciones que por su naturaleza y menor entidad técnica, en los términos que se especifican en estas normativa, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. En todo caso, será necesaria la inclusión en el proyecto de ejecución de obra el Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso, el Estudio Básico conforme a lo establecido en el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (artículo 17 y concordantes).

5. Será necesario la incorporación al proyecto de las medidas ambientales a tener en cuenta en su ejecución, así como la acreditación en los supuestos legalmente previstos por Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental del sometimiento del mismo a los procedimientos de prevención ambiental que fueran de aplicación.

6. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración de proyecto, salvo que se trate de meras especificaciones constructivas.

7. De cada obra, una vez terminada, se presentarán planos y memoria definitiva incluyendo todos los cambios y adaptaciones incorporados en el proceso de ejecución.

8. Las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso de edificación, así como las garantías necesarias para su adecuado desarrollo, con la finalidad asimismo de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios, serán las establecidas con carácter general en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, sin perjuicio de los derechos que se prevean y obligaciones que sean exigibles conforme a la legislación vigente.

### **1.9. Singularidades de los proyectos.**

#### **1.9.1. Proyecto de parcelación:**

Los Proyectos de Parcelación, tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística. Se compondrán de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, que deberán resultar adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán las notas del Registro de la Propiedad acreditativas del dominio y de la descripción de las fincas o parcelas.
- b) Planos del estado actual, a escala mínima 1:500, en los que se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, así como las edificaciones y demás elementos existentes, y, los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala mínima 1:500, en los que se identifique perfectamente superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.
- d) Propuesta de condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.
- e) Cuando el proyecto de parcelación devenga de un proyecto de compensación se incluirá además, justificación de la adecuación de cada parcela a las condiciones de retranqueos, linderos y superficies e idoneidad del resultado final con la imagen pretendida por los objetivos del planeamiento.

Las licencias que legitimen las parcelaciones se otorgan bajo la condición de presentar en los tres meses siguientes al acto de su otorgamiento la escritura pública en que se contenga este acto, la no presentación en el citado plazo determinará la caducidad de la misma.

### **1.9.2. Proyectos de Obras de Edificación:**

Se comprenderán de Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los documentos compatibles específicos que correspondan, según los distintos tipos de obras, debiendo incluir los alzados de los edificios colindantes para comprobación de rasantes y alineaciones, así como adecuación formal. Asimismo, en los casos en que así lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán como documentos compatibles un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a que de fachada el edificio y que justifique la solución propuesta en el proyecto.

Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique a los efectos previstos en el artículo 173 de la LOUA.

A todo proyecto de Obra de Edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado que se elaborará por este Ayuntamiento y se facilitará a los interesados y que suscribirán el solicitante de las obras y/o el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con relación al planeamiento vigente de aplicación.

La ejecución de las obras de edificación requerirá, en todo caso, la concesión de la previa y oportuna licencia de obra, en los términos previstos en los preceptos correspondientes, contenidos en la presente Ordenanza y demás regulación aplicable.

Para la concesión de las licencias de Edificación, se requerirá la presentación de Proyecto con la documentación exigible y que se complementará con la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, así como con el cumplimiento de los siguientes requisitos, siempre que resulten de aplicación:

- a) Licencia de parcelación o proyecto de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Disponer el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
- d) Contar la unidad de ejecución con proyecto de urbanización aprobado, y contar con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización prestando fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

En el 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.

e) Obtención de la licencia de actividad, si así lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales correspondientes.

g) Asunción de la dirección de las obras por los técnicos competentes, en razón de la naturaleza de aquéllas.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles conforme a la presente normativa y planeamiento aplicable. No obstante, lo establecido en el apartado e) que precede, podrán tramitarse simultáneamente las licencias de Obras de Edificación y de la actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

Para la concesión de licencias de obras de edificación en terrenos totalmente urbanizados se exigirá garantía suficiente para responder del posible deterioro de la urbanización, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente en materia de régimen local.

#### **1.9.3. Proyectos de obras en edificios existentes:**

Cuando sea necesaria la presentación de proyecto en los términos que disponen los artículos que preceden, el mismo se completará con cuanta documentación pormenorizada permita valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas, adjuntándose cuanta documentación gráfica y justificativa se precisen para permitir dicha evaluación así como la adecuación al planeamiento vigente (levantamiento del edificio en su situación actual, detalles descriptivos, justificación de técnicas empleadas, detalles pormenorizados de usos, adecuación al entorno, documentación fotográfica, etc.)

#### **1.9.4. Proyectos de Demolición:**

Los proyectos de demolición, que pueden ser totales o parciales, según supongan o no la total desaparición de la edificación estarán sometidos a la misma regulación aplicable a los proyectos de edificación, debiendo incluir además la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo objeto del proyecto de demolición.

No podrán ser objeto de demolición los inmuebles catalogados ni aquellos que deban ser objeto de conservación a juicio del Ayuntamiento o demás Administraciones competentes, debido a su valor histórico, artístico o arquitectónico, sometiéndose su conservación a la regulación contenida en la legislación urbanística y restante normativa sectorial de aplicación.

#### **1.9.5. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas**

Sus proyectos se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, sin perjuicio de lo anterior, como mínimo contendrán: memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis de las instalaciones y presupuesto.

### 1.9.6. Proyectos de Actividades e instalaciones

Los Proyectos de Actividades e Instalaciones son los documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa un local para el ejercicio de una actividad determinada.

Todos los establecimientos que se destinen a la celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas deberán reunir las condiciones técnicas de seguridad, de higiene, sanitarias, de accesibilidad y confortabilidad, de vibraciones y de nivel de ruidos que se determinen en las normas específicas de cada actividad, en las Normas Básicas de Edificación y Protección contra Incendios en los Edificios y demás normativa aplicable en materia de protección del medio ambiente y de accesibilidad de edificios. Cuando para la celebración de un espectáculo o para el desarrollo de una actividad recreativa se utilicen estructuras no permanentes o desmontables, éstas deberán reunir igualmente las necesarias condiciones técnicas que garanticen la seguridad, higiene, accesibilidad y confortabilidad para las personas, y ajustarse a las disposiciones establecidas sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios; quedando obligados los organizadores a dejar el espacio ocupado por las estructuras en similares condiciones a las previamente existentes a su montaje, asimismo queda obligado al mantenimiento y observancia permanente de las condiciones técnicas.

Los proyectos estarán redactados por técnico competente y recogerán las determinaciones requeridas por las reglamentaciones e instrucciones técnicas específicas, en los términos antes señalados y de conformidad con la legislación sectorial aplicable. Los proyectos de actividades se someterán a los procedimientos de revisión ambiental cuando fuere exigible de conformidad con la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y demás normativa concordante. Como mínimo contendrán: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

### 1.10 Legitimación de la edificación y usos provisionales del suelo

Aparte de las actividades de construcción o edificación (sujetas a licencia como intervención preventiva de la ejecución con la cobertura del proyecto técnico, en su caso, según lo expuesto en los artículos que preceden) existen otras sujetas a licencia urbanística al objeto de legitimar el uso y por tanto las actividades consiguientes al uso:

#### *Licencia de Primera Ocupación o funcionamiento y cambio de uso:*

1. Estas licencias tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y las condiciones que le fueron impuestas en las licencias autorizantes de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según su destino específico. Quedan sujetas a dicha licencia los siguientes actos:

a) La primera utilización de las edificaciones, consecuencia de las obras de nueva edificación o reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de aquellos, alteración en los usos o modificaciones en su intensidad.

b) La nueva utilización de edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

c) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles

2. La concesión de la licencia exigirá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos, que en cada caso correspondan, según las características de las obras, instalaciones o actividades:

a) Certificación final de obras, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias de actividad o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de la materia.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan, siempre que no constasen previamente.

d) Documentación de las Compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía que acredite la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

3. La licencia de 1ª ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y se sujetará al procedimiento general de la concesión de licencias señalado en esta Ordenanza. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo no alcanzará, en ningún caso, a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

4. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras respectivas que deben exigirla.
5. La puesta en uso de un edificio o la apertura o modificación de una instalación carente de licencia de 1ª ocupación o cambio de uso, cuando fuese preceptiva, constituirá infracción urbanística, que será grave si el uso resultare ilegal o no fuese posible la ulterior legalización, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

#### *Licencia para la autorización de usos provisionales.*

De conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la LOUA, podrán autorizarse en precario sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que podrá ser concedida por plazo limitado o por tiempo determinado, y, que en cualquier caso, deberán demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

### **2. Normas Generales de la Edificación**

#### **Generalidades:**

En los Proyectos de Edificación, se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras de edificación deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

#### **2.1. Ámbito de aplicación.**

Las normas contenidas en esta Ordenanza serán de aplicación a la edificación en Suelo urbano, debiendo también ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU de Zurgena.

#### **2.2. Condiciones de Parcela.**

##### **2.2.1. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el presente documento, que deberán considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación del PGOU y esta Ordenanza.

##### **2.2.2. Definiciones.**

Se entenderá por condiciones de parcela los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vendrán impuestas, de un lado por las condiciones del uso al que se destine la parcela, y por las derivadas de las condiciones particulares de la calificación donde se sitúe.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

###### **2.2.2.1. Manzana.**

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

###### **2.2.2.2. Parcela.**

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

###### **2.2.2.3. Parcela edificable o neta.**

Es la resultante por aplicación de las alineaciones oficiales.



### 2.2.2.4. Parcela mínima

Es la comprendida dentro de las alineaciones oficiales que reúne los requisitos de forma y superficie especificados en la presente ordenanza.

En cualquier caso, en el suelo urbano consolidado se admitirá como parcela mínima la existente en el parcelario catastral urbano en el momento de aprobación del Plan General.

### 2.2.2.5. Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

### 2.2.2.6. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

### 2.2.2.7. Solar.

Es la parcela situada en Suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del PGOU, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

### **2.2.3. Segregaciones y agregaciones de parcelas.**

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por la legislación urbanística y por ende con el planeamiento, y específicamente, las indicadas en las condiciones de calificación. Las parcelas existentes de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles. No obstante a lo anterior, se entiende que son edificables aunque no cumplan la condición de parcela mínima, todas las parcelas que existieran con anterioridad a la aprobación del plan.

Asimismo condiciones especiales (restos de parcelas de un desarrollo) y siempre por causa justificada, podrán agregarse aunque no cumplan la condiciones de parcela mínima, pero mejoren su condición para ser edificable.

### **2.2.4. Condiciones para poder edificar una parcela.**

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones además de las que le sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen.

#### 2.2.4.1. Condiciones de planeamiento:

Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU, o los instrumentos posteriores, señalen para el desarrollo del área, que deberá estar en todo caso calificada para un uso edificable.

#### 2.2.4.2. Condiciones de urbanización:

a) Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, calzada pavimentada y en su caso encintado de acera y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua; evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado; y suministro de energía eléctrica.

Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

b) Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación, hasta que la parcela adquiera las condiciones expresadas en el anterior párrafo.

#### 2.2.4.3. Condiciones de gestión:

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el documento del PGOU, o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que, en su caso, pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

#### 2.2.4.4. Condiciones dimensionales:

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGOU, o los instrumentos que lo desarrollen en relación con:

a) Superficie: que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

b) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento o esta Ordenanza como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que les sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen, y a la regulación de la calificación en que se localicen.

### **2.3. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.**

#### **2.3.1. Definición y ámbito de aplicación.**

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de calificación.

#### **2.3.2. Condiciones de posición de la edificación**

##### 2.3.2.1.-Alineaciones Oficiales.

Determinación gráfica contenida en la documentación gráfica del PGOU y planeamiento que lo desarrolla, que separa el espacio edificable del no edificable.

Dentro de estas se definen dos tipos:

a) Alineaciones Exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías públicas, calles y plazas.

b) Alineaciones Interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio abierto interior, con patios de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación.

##### 2.3.2.2.-Alineaciones Actuales.

Son las líneas definidas por la intersección del plano de fachada de las edificaciones existentes con el terreno. Estas líneas pueden ser no coincidentes con las alineaciones oficiales.

##### 2.3.2.3.-Posición de la edificación respecto de las alineaciones

En línea: Cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.

Fuera de línea: Cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

Retranqueada: Cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

##### 2.3.2.4.-Línea de Edificación.

La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

##### 2.3.2.5.-Fondo Máximo Edificable.

Es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del documento del PGOU, o la fijada en las condiciones particulares de calificación, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la propia parcela.

##### 2.3.2.6.-Línea Máxima de Edificación.

Es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del PGOU, o fijada en las condiciones particulares de calificación, que representa la línea que no puede rebasar en ningún caso la edificación.

##### 2.3.2.7.-Plano de fachada y de medianera.

Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, (exterior o interior), conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Las fachadas pueden ser exteriores o interiores, dependiendo de si dan a al exterior de la parcela o al interior de la misma.

Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

### 2.3.2.8.-Separación a linderos.

Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último.

Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de calificación, y/o en los instrumentos de desarrollo del PGOU de Zurgena.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, incluyendo sus cuerpos volados excepto los definidos como elementos salientes (aleros y cornisas).

### 2.3.2.9.-Retranqueo.

Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo para la edificación. El retranqueo puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

El retranqueo se medirá en la misma forma determinada para la separación a linderos.

### 2.3.2.10.-Rasante

Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente.

Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

### 2.3.2.11.-Rasante interior de parcela

Se define como el plano determinado por la intersección de los linderos de una parcela con el terreno. Cuando los linderos sean de separación del espacio público, (calle, plaza,...) las trazas de dicho plano estarán constituidas por la intersección del plano de cerca o fachada (lindero a espacio público) con el plano que contenga la cota de referencia (acera o rasante del espacio público).

### 2.3.2.12.-Cota natural del terreno cota de referencia.

Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o de edificación sobre el mismo.

La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras, de urbanización o su aceptación en el correspondiente proyecto de edificación.

### 2.3.2.13.-Cota de Referencia.

Cota de referencia es la altitud que sirve como cota 0 ó nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

Como norma general se utilizará como cota de referencia para medición de alturas la cota de acera terminada, y en ausencia de ésta, la rasante del vial público al que se alinee la edificación. En caso de edificaciones con fachadas interiores, se tomará como cota de referencia la definida por la rasante interior de parcela.

## **2.4. Condiciones de Ocupación, Edificabilidad y Aprovechamiento.**

### **2.4.1. Ocupación.**

Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos volados al interior de la parcela y, excluidos los cuerpos volados sobre vía pública, así como los elementos salientes tanto a interior de parcela como a vía pública.

#### **2.4.2. Superficie Ocupable.**

Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, bien indirectamente, como conjunción de referencias o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación.

#### **2.4.3. Coeficiente de Ocupación.**

Es la relación entre la superficie Ocupable y la superficie de la parcela. Expresado en % es el porcentaje de ocupación máxima.

#### **2.4.4. Ocupación máxima.**

La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será la específica establecida por cada calificación en la presente ordenanza, mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.

Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultase.

La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Igualmente en cada calificación se determinará la ocupación máxima a considerar bajo rasante.

#### **2.4.5. Superficie libre de parcela.**

Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.

Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación.

#### **2.4.6. Superficie edificada.**

Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, incluidas la de cuerpos por encima de la altura máxima permitida que dispongan de superficie útil.

El cómputo de la superficie edificada a los efectos de cumplimiento de la edificabilidad, o superficie máxima edificable se hará deduciendo de la superficie total edificada las superficies siguientes:

La de plantas sótano o semisótano, (o parte de las mismas), si la cara superior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,40 metros de altura desde la cota de referencia. La superficie que tenga la cara superior de su forjado por encima de 1,40 metros, por encima de la cota de referencia, computará edificabilidad, con independencia del uso al que se destine.

La superficie correspondiente a los soportales de uso público.

La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

La superficie de plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.

La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas y elementos ornamentales de cubierta.

La de balcones o voladizos no cubiertos o cubiertos con pérgolas, salvo cuando éstas se ejecuten con elementos estructurales que computarán al 50%. A estos efectos, se entiende por pérgolas estructurales aquellas ejecutadas por prolongación de los propios elementos estructurales que componen el entrevigado del forjado de techo de la planta en la que se ubican.

La superficie de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, a excepción de los espacios bajo cubierta inclinada que computarán edificabilidad a partir de 1,5 metros de altura libre.

La superficie de huecos en forjado asociados a soluciones singulares de espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios o soluciones análogas), en las que sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

**2.4.7. Superficie útil.**

Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine.

Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para voladizos cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos volados cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.)

**2.4.8. Superficie máxima edificable. Edificabilidad.**

Es el valor límite que señala el planeamiento para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad. En cualquier caso se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios.

**2.4.9. Coeficiente de edificabilidad.**

Es la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie de parcela neta (es decir, con exclusión de todos los espacios de carácter público) que debe atender la edificación. 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 la parcela (m<sup>2</sup>s).

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

**2.4.10. Aprovechamiento Objetivo, Subjetivo, Medio y Techo Característico.**

Se entiende por aprovechamiento objetivo o máximo la superficie máxima edificable medida en unidades de aprovechamiento, permitida por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Se define el aprovechamiento subjetivo como la superficie edificable, medida en unidades de aprovechamiento, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Se entiende por techo característico, la superficie construible sobre un terreno expresada en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) edificables en el uso y tipología característicos del área de reparto; es decir afectada por el correspondiente coeficiente de ponderación. Cuando el uso y tipología es el característico del área de reparto, los m<sup>2</sup> de techo característico coinciden con el realmente edificable, al ser el coeficiente de ponderación igual a la unidad.

El aprovechamiento medio (AM) se define como la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a cada área de reparto.

## 2.5. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

### 2.5.1. Altura de la edificación.

Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

### 2.5.2. Altura máxima.

La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

La altura máxima se fija como valor límite de la altura de la edificación.

A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

El número máximo de plantas viene definido en las ordenanzas particulares de los usos y se ha definido en función de los usos y tipologías de las edificaciones previstas y los anchos de calles.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores antes señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, y aquellos edificios que por su interés arquitectónico se sometan a rehabilitación o conservación, o aquellos que por condiciones especiales de normativa sectorial lo exijan.

### 2.5.3. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.

Se establecen los siguientes criterios para fijación de la cota de referencia en función de la posición del edificio en la parcela, la situación del edificio respecto a calles y las pendientes de las calles contiguas.

#### 2.5.3.1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

##### 1.- Edificios con frente a una sola vía.

a.) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b.) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

##### 2.- Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a.) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del punto a) anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b.) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al doble de la anchura de la calle menor, no pudiendo en ningún caso superar la mitad geométrica de la manzana, y además cumpliendo lo siguiente: El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras vistas en ninguna planta, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación, debiendo igualarse en dicho tramo con la altura reguladora de la calle en que sea menor, o en su caso, con la signada al solar o edificio colindante. El paramento medianero que se origine se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales. También por motivos de composición arquitectónica el Ayuntamiento podrá admitir pequeñas variaciones sobre la bisectriz que formen las calles (trasladando volúmenes de un lado a otro de la misma) siempre y cuando los mismos queden compensados y no se rebase la edificabilidad del solar.

**3.- Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.**

a.) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b.) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

**4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares,**

Se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

**5. Edificios con frente a plazas.**

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que forman la plaza o afluyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 2.b.) de este artículo.

**2.5.3.2. Edificios exentos.**

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

a) La cota de referencia es la línea virtual que une las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. La cara superior del forjado de piso de la planta baja podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a dicha línea virtual. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha.

b) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

c) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

**2.5.3.3. Áticos**

La altura máxima de los áticos se establece en 3'15 m. medidos entre la cara superior del forjado de piso y la cara superior del forjado de cubierta.

En los edificios que según regulación de alturas del presente Plan puedan construir planta ático, se medirán las alturas según los criterios definidos en puntos anteriores hasta la cara superior del forjado de la última planta de piso, y desde éste, el ático no podrá sobrepasar en ningún punto la altura máxima de 3'15 m.

**2.5.4. Tipos de plantas, condiciones y altura libre.**

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

**2.5.4.1. Sótano.**

Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.

#### 2.5.4.2. Semisótano.

Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso ciento cuarenta (140) centímetros sobre la cota de referencia.

La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos. Para uso de aparcamiento ésta condición se hará cumplir al menos, en cualquiera de los puntos comprendidos en las zonas comunes de recorrido y maniobra de vehículos.

#### 2.5.4.3. Planta Baja.

Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a ciento cuarenta (140) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia.

Si se destina a uso de vivienda la altura libre mínima de la planta será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto.

Si no se destina a uso de vivienda, la altura libre mínima, será la que establezca específicamente la reglamentación que sea de aplicación al uso compatible y permitido a que se destine, sin superar la altura máxima establecida para las plantas bajas en función de la altura total de la edificación. En ningún caso será menor de doscientos cincuenta (250) centímetros

\* las alturas para el casco Histórico serán las fijadas en la ordenanza particular de Casco Histórico.

#### 2.5.4.4. Entreplanta.

Podrán construirse en la planta baja de la edificación no destinada a uso de vivienda y siempre que las condiciones de altura de dichas plantas bajas permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por esta Ordenanza.

La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de cualquier fachada exterior del inmueble.

#### 2.5.4.5. Planta Piso.

Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre mínima dependerá del uso concreto al que se destinen, debiendo cumplir con las condiciones particulares establecidas para cada uso en las presentes ordenanzas. Como norma general las plantas tendrán altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220), si es preciso para instalaciones (baños, cocinas, almacenes,...) en un máximo del 25 % de la planta.

\* las alturas para el casco Histórico serán las fijadas en la ordenanza particular de Casco Histórico.

#### 2.5.4.6. Planta Ático.

Constituye la última planta permitida en donde así lo establece las ordenanzas particulares de zona señalándose con la nomenclatura habitual de plantas seguida de + A.

Esta planta se retranqueará como mínimo 3,00 metros respecto de la alineación oficial y/o sobre la fachada de la planta inmediatamente anterior, debiendo quedar por debajo de un plano imaginario formando 45° con el forjado de piso, trazado desde la intersección de la fachada con dicho forjado.

Si existen edificios colindantes con altura reguladora menor, el ático deberá retranquearse además 3 metros de las medianerías con dichos edificios, debiendo realizar tratamiento de fachada en dichos retranqueos. Si los edificios medianeros son de igual altura reguladora, podrán adosarse los áticos, siempre que cumplan el resto de condiciones.

La ocupación de estas plantas ático, se limita al 60% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente anterior.

Como valor mínimo para la altura libre de planta ático, se fija el mismo que para planta piso.



Quedan excluidos del cumplimiento de los valores anteriormente señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas bajas y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidas en esta Ordenanza.

### **2.5.5. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

La cubierta del edificio, con inclinación máxima de (45°) para cualquiera de sus faldones, y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de tres y medio (3,5) metros la cota de la cara superior del forjado de última planta. El espacio bajo estas cubiertas, cuando así lo permita su diseño, podrá destinarse a local de uso comunitario como local de instalaciones o anejos comunes de la edificación, que deberán ser accesibles desde los espacios comunes del edificio. En viviendas unifamiliares podrá utilizarse como espacio vividero.

Los pretilos de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento sesenta (160) centímetros, medidos desde la cara superior del forjado de la última planta.

Los cerramientos de separación entre azoteas que tendrán una altura máxima de 220 cm. medidos desde la cota de acabado de la azotea y que podrán ser opacos hasta 160 cm. de altura y el resto mediante celosía, rejas o cualquier otro tratamiento que deje al menos un porcentaje de huecos superior al 70%.

Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, y antenas con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo.

Los aparatos de acondicionamiento de aire, captación de energía solar, y depósitos de agua. Se instalarán directamente sobre el último forjado permitido quedarán incluidos en el cuerpo de cubierta, sin que supongan un incremento adicional de altura ni se dispongan sobre otros cuerpos construidos auxiliares a la construcción, tales como cajas de escaleras o ascensores.

Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

Las cubiertas o remates de edificaciones singulares. Tales como torres, campanarios, cubiertas singulares, elementos ornamentales de gran tamaño, etc....

Debiendo, no obstante someterse a evaluación de la comisión técnica municipal mediante un estudio de volúmenes que justifique su adecuación al entorno y la no generación de impacto en el mismo.

Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables. Su altura máxima será de trescientos quince (315) centímetros, medida desde la parte superior del forjado terminado a la cara superior del forjado de techo.

Estos cuerpos podrán tener asociados construcciones con una área equivalente al 15% de la superficie de la planta última sobre la que se ubican destinadas a servicios y/o instalaciones colectivas del edificio, incluyendo el propio torreón de escalera. En viviendas unifamiliares, estos espacios anejos podrán ser dependencias vivideras, no pudiendo superar en ningún caso una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup> construidos incluyendo la destinada al torreón de escalera

Como norma general estas construcciones deberán quedar retranqueadas al menos 3 metros de la línea de fachada y siempre por debajo de un plano imaginario a 45 grados trazado desde la intersección de la línea de fachada con la cara superior del forjado de la última planta.

Se admitirá torreón de escalera en fachada por encima de la última planta siempre que quede justificado mediante estudio de volúmenes y adaptación al entorno que será evaluado por la comisión técnica municipal, en los siguientes casos:

En edificaciones aisladas retranqueadas a linderos con una altura máxima de 3,00 metros por encima de la cara del último forjado de piso.

En edificaciones con alineación a espacio público, siempre que el volumen de éstas construcciones quede por debajo de un plano trazado a partir de una paralela a la línea de fachada a 1,60 metros de altura por encima de la cara del último forjado de piso, y formando 30° con dicho forjado. La altura máxima no podrá superar los 300 cm medidos a desde la cara superior del forjado, debiendo quedar retranqueados al menos 3 metros del resto de linderos en un fondo mínimo de 3 metros medidos desde la línea de fachada.

En todo caso quedarán sometidas al cumplimiento de las determinaciones de la calificación específica definidas en el apartado correspondiente de esta Ordenanza.

**2.5.6.- Tipos de patios, dimensiones mínimas**

Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

Los patios pueden ser:

**2.5.6.1. Patio de parcela.**

Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela.

Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación. Todo patio de ventilación deberá cumplir las siguientes determinaciones:

La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a doscientos (200) centímetros.

En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo (H/5).

Todo patio de ventilación tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro (4) metros cuadrados.

b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación. Sus dimensiones se ajustarán a las que se indican a continuación:

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros y de diámetro igual a un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud existente, medida perpendicularmente al paramento, desde el eje del hueco considerado hasta el muro más próximo.

Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve (9) metros cuadrados.

**2.5.6.2. Patio abierto:**

Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia, se denominará patio inglés. Tendrán consideración de patio abierto los entrantes de fachada, cuya profundidad sea mayor de 1,5 metros y en cuyos paramentos se abran huecos de locales de cualquier uso.

El ancho mínimo de los patios abiertos será de  $\frac{1}{4}$  de la altura, siempre que esta dimensión sea superior a 3 metros cuando los testeros del patio sean ciegos, y a 6 metros cuando en dichos testeros se abran huecos, cualquiera que sea su uso.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a 1,5 veces el ancho del patio. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad será igual o menor que el ancho de patio.

**2.5.6.3. Patio de manzana:**

Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vivero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

Habrà de tener un lado mínimo que se medirá perpendicularmente en todas y cada una de las fachadas interiores.

La dimensión del lado mínimo está en función de la altura de la edificación asociada al patio:

edificios de hasta tres plantas al patio: 12 m.

A partir de tres plantas se incrementará la dimensión del lado a razón de 3 m. por cada planta mas:  $L = 12 + 3 (np - 3)$ , siendo np el número de plantas totales vinculadas al patio.

En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150) metros cuadrados.

**2.5.6.4. Condiciones Generales:**

En aplicación de cualquier tipo de patio se entenderá:

Anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos

Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.

Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos contruidos.

No se admiten patios mancomunados salvo en viviendas unifamiliares en las que será de aplicación las determinaciones establecidas para estos en la normativa de viviendas de protección oficial (VPO).

#### 2.5.6.5. Acceso a los patios.

Cualquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permitan el acceso a las viviendas que rodean al mismo.

#### 2.5.6.6. Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación en patios si éstas ocupan la superficie mínima establecida para los mismos, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana.

### **2.6. Condiciones de calidad, salubridad y seguridad en los edificios.**

#### **2.6.1. Definición y ámbito de aplicación.**

Son condiciones de calidad, salubridad y seguridad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, así como la salubridad y la seguridad en la utilización de los locales por las personas.

Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de rehabilitación.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.

#### **2.6.2. Calidad de las construcciones.**

Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

Todas las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección en materia de construcción, y en su defecto, a las normas del buen hacer constructivo.

#### **2.6.3. Condiciones de salubridad en los edificios.**

##### 2.6.3.1. Pieza habitable.

Para que un local o estancia tenga la consideración de pieza habitable (habitación vividera), deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la calificación que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio de parcela (patios de luces, abiertos y/o patio de manzana).

Además, deberán disponer de huecos a estos espacios que proporcionen iluminación y ventilación natural de acuerdo con la normativa sectorial vigente.

No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventila-

ción y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

### 2.6.3.2. Aislamiento, Ventilación e Iluminación.

Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma deberán ejecutarse de acuerdo con la legislación sectorial vigente aplicable en materia de transmisión y aislamiento térmico y acústico, ventilación e iluminación.

Con carácter general las plantas bajas de edificaciones dispondrán de conductos de ventilación independientes a los del resto del edificio en razón de 1 por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil destinada a uso distinto al residencial.

Los locales con instalación de cocina, o cualquier uso o actividad en la que se prevea combustión y/o generación de gases, deberán estar dotados de conductos de ventilación independientemente de que posean huecos a espacios exteriores.

### **2.6.4. Condiciones de Seguridad y Accesibilidad.**

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación. En este sentido se estará a lo dispuesto en la normativa del Código Técnico de la Edificación, así como a las ordenanzas municipales que pudieran desarrollarse para regular la obligatoriedad, características y demás aspectos para la implantación de estas instalaciones.

El Plan General, sus figuras de planeamiento de desarrollo y los proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten, deberán cumplir las determinaciones establecidas por la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte, y en concreto:

*-El Código técnico de la Edificación.*

*-El Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.*

*-La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.”.*

### **2.6.5. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.**

A los efectos previstos en los apartados anteriores se entenderán como condiciones mínimas:

1.- En construcciones:

a). Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b). Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y demás animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c). Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianerías, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

**2.- En carteles e instalación:**

Las condiciones señaladas en el apartado que precede serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

**2.7 Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.****2.7.1. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de rehabilitación.

En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

**2.7.2. Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.**

Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación deberán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa. Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual.

Las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurran enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

**2.7.3. Dotación de agua.**

Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente, cuando menos, en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

La instalación deberá cumplir las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Compañía encargada del servicio, así como las establecidas en la legislación sectorial vigente.

**2.7.4. Dotación de energía eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

Cuando en aplicación de la normativa vigente sea necesaria la reserva de local para centro de transformación en el propio edificio, se deberán observar las siguientes condiciones:

Se ubicará en planta baja, en posición que facilite el acceso a los servicios de mantenimiento.

El local estará tratado en todos sus parámetros de forma que garantice el aislamiento acústico y la radiación, de forma que no causa molestia o perjuicio a los usuarios del resto de dependencias.

Junto con el proyecto de edificación se deberá aportar la documentación necesaria para acreditar estos aspectos.

**2.7.5. Energía Solar.****1.- Objeto y Ámbito de Aplicación**

Será obligatorio que las edificaciones de nueva construcción, según determinaciones de la presente ordenanza, estén dotadas de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas, como apoyo a la fuente principal de energía.

En este sentido se estará a lo dispuesto en la normativa estatal (Código Técnico), así como a las ordenanzas municipales que pudieran desarrollarse para regular la obligatoriedad, características y demás aspectos para la implantación de estas instalaciones.

En cualquier caso, y sin entrar en contradicción con lo anterior, se cumplirán las siguientes condiciones de forma transitoria en tanto no se apruebe una regulación más específica.

**2.- Condiciones Ambientales de la Instalación**

Los paneles receptores de energía solar, así como los depósitos acumuladores y cuantos elementos integran la instalación se ubicarán en cubierta, quedando integrados en el diseño de la edificación y teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir. En cualquier caso, la altura máxima de los elementos asociados a la instalación no podrán superar los 3'5 m. por encima del forjado de techo de la última planta permitida, tratando

siempre que los elementos de mayor tamaño queden por debajo de un plano imaginario formando 45° con el forjado de piso trazado desde la intersección de la fachada con dicho forjado.

En edificaciones plurifamiliares la instalación será colectiva, con centralización en cubierta y derivación individualizada para cada vivienda.

#### **2.7.6. Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.**

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

#### **2.7.7. Telefonía, Radio, Televisión y Telecomunicaciones.**

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real-Decreto-ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas.

Asimismo conviene reseñar el Real Decreto 244/2014, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

#### **2.7.8. Instalaciones de climatización.**

En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

#### **2.7.9. Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.**

Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados, queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.

Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**2.7.10. Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.**

Todas las edificaciones que cuenten con locales o viviendas para cuyo acceso se deban salvar desde el acceso común del edificio desniveles superiores a 2 plantas o una altura mayor a 7 metros (Se aclara que PB+1 no necesita ascensor), y todos aquellos de pública concurrencia con más de una planta, deberán disponer de ascensor.

Quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

Podrán instalarse montacargas y/o montacoches en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio, cumpliendo las disposiciones establecidas en la presente normativa.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección, y especialmente se atenderá a las disposiciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad en Andalucía, y Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. . Y *La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*”

**2.7.11. Evacuación de aguas.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Compañía encargada del servicio.

El sistema de evacuación no posee, de momento, evacuación de aguas pluviales, por lo que se admite el vertido de aguas pluviales a la red viaria para que discurra por escorrentía.

En cualquier caso la evacuación de aguas pluviales deberá resolverse de forma interior, quedando prohibida la expulsión directa a la vía pública. Se deberá realizar en el punto más bajo y que no afecte a la circulación peatonal.

**2.7.12. Evacuación de humos.**

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana, debiendo hacerlo por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.

En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de 0,60 metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos, debiendo quedar el conducto de ventilación incluido dentro de un cerramiento de protección integrado en el patio.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, tratando, en el caso de que sean varios los conductos, de agruparlos evitando la dispersión de estos elementos en cubierta.

En el caso de edificios existentes que no contaran con dichos conductos y, siempre que existiere oposición por la comunidad de propietarios a efectos de su instalación por el interior del edificio, se podrá permitir como medida correctora la instalación de purificadores de humos y gases; de tal forma que en el caso de tratarse de una actividad, como garantía del adecuado funcionamiento se podrá exigir a su titular para que aporte periódicamente certificado de casa especializada que acredite el adecuado mantenimiento e incluso se le de publicidad al mismo en el establecimiento.

**2.8 Condiciones ambientales de los edificios.**

Generalidades:

Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección en este sentido todos los Proyectos de Urbanización y de Construcción deberán incorporar las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (D326/2.003, de 25 de Noviembre).

En los Proyectos de Construcción, se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

#### **2.8.1. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones establecidas en este artículo serán de aplicación en las obras de nueva planta, en las de rehabilitación y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.

La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.

#### **2.8.2. Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.**

1. Sobre la edificación en Suelo urbano y urbanizable sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el vigente Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre), o legislaciones y reglamentos que las suplieran.

Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada dispongan de las medidas apropiadas de corrección y/o prevención.

2. Además, para que una actividad pueda permitirse sobre una edificación en Suelo urbano y urbanizable, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.
- b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.
- c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.
- d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.
- e) Cumplir las condiciones sobre ruidos y vibraciones admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

#### **2.8.3. Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.**

Se deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de aplicación.

#### **2.8.4. Fomento de eficiencia energética.**

El Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza municipal, o modificación puntual de la presente, incorporará de conformidad con las directrices emanadas de la por la Comunidad Autónoma, aquellas normas urbanísticas que fomenten la eficiencia energética, el fomento de la promoción de viviendas de nueva planta energéticamente eficientes y de la mejora de la eficiencia energética en la rehabilitación de viviendas.

### **2.9 Condiciones estéticas de la edificación.**

#### **2.9.1. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

#### **2.9.2. Ámbito de aplicación.**



Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada calificación.

### **2.9.3. Condiciones de adaptación al entorno.**

Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno. La administración municipal podrá exigir la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

La administración municipal podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen Urbana.

La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.

### **2.9.4. Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.**

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria.

En todo caso, las obras de rehabilitación atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.

2. Para preservar la buena imagen urbana, no se permitirá el uso de tendedero en espacios expuestos al exterior, debiendo disponer todas las nuevas edificaciones de nueva planta de un espacio protegido de la visión desde el exterior que permita este fin. En caso de ubicarse en fachada, o con huecos abiertos al exterior, dichos huecos deberán ser tratados con cerramientos a base de lamas, celosías o similares, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior.

### **2.9.5. Composición y materiales de las fachadas.**

Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales en planta baja si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia.

Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.

La utilización de bloques de hormigón para acabado, y las fachadas total o parcialmente alicatadas, requerirán informe previo de los Servicios Técnicos Municipales, basado en el emplazamiento de la obra, tipo y modelo del material concreto a emplear y elemento concreto a tratar con dicho material.

En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

**2.9.6. Modificaciones de fachadas existentes.**

1. El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica.

2. Igualmente podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes, siempre y cuando responda a un proyecto técnico, que cumpliendo con el resto de normas, actúe sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. Dicho proyecto será presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico y/o individualizado de terrazas o balcones existentes, siendo necesario presentar acuerdo de la comunidad de propietarios donde se apruebe una solución concreta que habrá de ser respetada por todos los vecinos.

**2.9.7. Soportales.**

En aquellas zonas o calificaciones donde el planeamiento permita la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.- No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.

2.- Su ancho interior libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3.- La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación.

**2.9.8. Zócalos.**

Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

Se recomienda el empleo de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales característicos de interiores, tales como cerámicos, vidrios, terrazos, etc.

No obstante junto con la solicitud de licencia se aportará propuesta de material concreto a emplear, a fin de ser evaluado por la comisión técnica municipal.

El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada un máximo de cinco (5) centímetros.

**2.9.9. Cuerpos Volados.****2.9.9.1. Definiciones**

Se entiende por cuerpos volados, los cuerpos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, pudiendo ser:

1.- Cuerpos Volados Cerrados.

Son cuerpos volados que mantienen cerrados todos sus lados al exterior, pudiendo disponer huecos o ventanales.

2.- Miradores Acristalados.

Son cuerpos volados que mantienen cerrados todos sus lados al exterior, pero a diferencia de los definidos anteriormente, deben además cumplir la exigencia de que estos cerramientos al exterior estarán constituidos íntegramente por paramentos acristalados.

3.- Balcones o Voladizos Abiertos.

Cuerpos volados con al menos el lado de mayor dimensión abierto en toda su longitud al exterior, con una altura superior a 1,20 m por encima de la barandilla o pretil de protección en su caso. Pueden ser cubiertos o no.

4.- Elementos Salientes.

Son partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos - aleros, cornisas,... - no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de edificación.

**2.9.9.2. Regulación**

1.- Condiciones Generales

Sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial con los vuelos definidos en la presente norma.

El saliente máximo desde el plano de fachada se establece en la presente Norma a partir de los anchos de calle y el tipo de cuerpo volado.

En las Zonas o calificaciones en las que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse dicho espacio con cuerpos volados.

No se permiten cuerpos volados en planta baja, debiendo quedar el punto más bajo de dichos cuerpos por encima de una altura de 3,00 m medidos desde la cota de referencia, y el saliente deberá quedar remetido al menos 0,25 metros respecto de la línea del borde externo de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y/o cualquier elemento de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

Todos los cuerpos volados, a excepción de los definidos como elementos salientes, deberán separarse de las fincas contiguas una distancia igual al saliente y como mínimo 0,60 metros.

En el caso de edificaciones que formen esquina con otra contigua de diferente promoción y/o propiedad, la distancia a la esquina será el doble de la del vuelo permitido, incluidos los cuerpos salientes.

#### **2.- Condiciones según tipo de vuelo.**

##### **a). Cuerpos Volados Cerrados.**

Sólo se permite sobresalir de línea de fachada con cuerpos volados cerrados en aquellas fachadas que den a calle de ancho superior a 6 metros.

A partir de este ancho de calle se definen los salientes máximos permitidos a partir de la línea de fachada:

En calles de ancho comprendido entre 6 y 9,99 metros, el vuelo máximo será de 0,50 metros.

En calles de ancho comprendido entre 10 y 14,99 metros, el vuelo máximo será de 0,80 metros.

En calles de ancho comprendido entre 15 y 24,99 metros, el vuelo máximo será de 1,10 metros.

En calles de ancho superior a 25 metros, el vuelo máximo será de 1,5 m, siempre que además se cumpla que cualquier punto del cuerpo cerrado que vuele más de 1 m, está situado por encima de una distancia superior a 4,00 metros desde la cota de referencia.

La utilización de cuerpos volados cerrados queda limitada a una longitud total no superior al 50% del ancho total de la fachada en la que se ubica, pudiendo desarrollarse de forma continua o repartido en distintos cuerpos. A estos efectos se consideran de forma independiente las fachadas a distinta calle, así como las que queden interrumpidas por patios o calles, no pudiendo acumularse las longitudes parciales para concentrar los cuerpos cerrados en alguna de las fachadas.

No obstante lo anterior, en actuaciones conjuntas realizadas en una única promoción, podrá descomponerse la longitud máxima de los vuelos en la longitud total de fachada a una calle, aunque ésta se encuentre interrumpida por calle o patio al exterior, siempre y cuando se justifique mediante la aportación de estudio de detalle que garantice la correcta inserción en el entorno.

##### **b). Miradores acristalados.**

Podrán sobresalir de la alineación oficial en el mismo modo en el que lo hacen los cuerpos volados cerrados, con la diferencia de que en calles de ancho inferior a 6 metros podrán implantarse miradores acristalados de vuelo máximo 0,30 metros, en una longitud máxima del 30 % de la total de la fachada.

#### **2.9.9.3. Balcones o Voladizos abiertos.**

Se permite sobresalir de la alineación oficial con el empleo de balcones o voladizos abiertos con las siguientes condiciones:

El saliente, que se contará a partir del paramento de fachada, queda limitado a una longitud máxima del 10 % del ancho de la calle en la que se emplaza, con un máximo de 1,20 metros.

Para calles de ancho superior a 25 m el vuelo podrá alcanzar una longitud de 1,60 metros siempre que se cumpla además que la distancia vertical entre cualquier punto del vuelo y la cota de referencia es superior a 4 metros.

No se impone limitación a la longitud del vuelo a lo largo de la fachada, pudiendo ser del 100 %, con la limitación de la separación a fincas colindantes definida en puntos anteriores.

#### **2.9.9.4. Elementos Salientes.**

Podrán sobresalir de la alineación oficial 10 cm. más que los balcones o voladizos abiertos siguiendo los mismos criterios de vuelo en función del ancho de la calle.

#### **2.9.10. Marquesinas y toldos.**

La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de 3,00 metros, debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos 0,25 metros.

Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de 2,5 metros. Con carácter general quedan prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera, salvo que sean desmontables y estén provistos de tapa para cubrir el hueco del empotramiento. En este último caso, será preceptivo informe de los Servicios Técnicos Municipales basado en la situación y condiciones de ocupación de espacio público tendente, entre otras, a garantizar que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal

#### **2.9.11. Portadas, escaparates y anuncios.**

En la decoración de plantas bajas de las edificaciones, la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros con ningún elemento.

Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, rótulos, escaparates o anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, respetando los huecos de portales y/o locales propios y/o colindantes.

Los vuelos de rótulos y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los elementos salientes en las presentes Normas.

Se atenderá en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las distintas ordenanzas municipales que se dicten al efecto.

#### **2.9.12. Medianerías.**

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al entorno en fachadas visibles desde la vía pública; ya sea por el mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura del edificio y resultar medianerías al descubierto, así como en jardines o espacios libres particulares por ser visibles desde la vía pública. El incumplimiento injustificado habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las medidas a que se refiere el artículo 158.2 de la LOUA.

Igualmente el Ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza que regule las condiciones estéticas de tratamiento de las medianerías, pudiendo exigir la adaptación de las mismas a los propietarios de los correspondientes inmuebles y actuar, en caso de desistimiento de éstos, mediante ejecución subsidiaria.

#### **2.9.13. Cubiertas.**

La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente.

En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas el ángulo de inclinación máxima admisible será de 45°

Para cubiertas singulares deberá tramitarse un Estudio de Detalle que estudie entre otros aspectos, los volúmenes y su impacto visual en el medio urbano.

Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.

La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

#### **2.9.14. Cercado de solares y cerramientos de parcelas.**

Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros.

Los cerramientos de parcelas, hacia vial o espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de tres (3) metros.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario para destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, que en cualquier caso deberá cesar y en su caso, las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La dedicación del solar a este uso

provisional no es óbice para el cumplimiento por el propietario de los deberes legales que dimanen de la normativa urbanística.

### **2.9.15. Protección de elementos naturales y vegetales.**

El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.

## **3. Calificaciones de la Edificación**

### **3.1. Disposiciones Generales**

#### **3.1.1. Condiciones particulares de calificación. Ámbito de aplicación**

1. En el ámbito del PGOU se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los Suelos considerados aptos para la edificación. Se regulan en esta Ordenanza y de conformidad con las previsiones del Planeamiento, las condiciones a que deben ajustarse los edificios en función de su localización y usos permitidos.

Las condiciones particulares de calificación son las Ordenanzas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación.

2. Los suelos a los que el plan General o el planeamiento que lo desarrolle les asigne una de las calificaciones global o pormenorizada de las contenidas en dicho planeamiento, deberán cumplir la ordenanza específica correspondiente a la calificación asignada.

3. Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas.

Calificaciones contempladas en PGOU.

#### **- R Residencial**

ORDENANZA PARA CASCO HISTORICO

SU-R1 Casco Histórico de Zurgena y de La Alfoquía

ORDENANZA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

SU-R2 Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada.

SU-R3 Residencial Vivienda Unifamiliar Pareada

SU-R4 Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada

ORDENANZA PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR

SU-R5 Residencial Vivienda Plurifamiliar Manzana Cerrada

SU-R6 Residencial Vivienda Plurifamiliar Abierta

ORDENANZA PARA VIVIENDA PROTEGIDA

SU-R7 Residencial Vivienda Protegida.

ORDENANZA PARA RESIDENCIA COMUNITARIA

SU-R8 Residencial Comunitaria.

#### **- I Industrial**

ORDENANZA PARA ZONAS INDUSTRIALES

SU-I1 Industrial Almacenaje

SU-I2 Industrial Talleres

SU-I3 Industrial Gran Industria

**- T Terciario**

ORDENANZA PARA ZONAS TERCIARIO

SU-T1 Gran Superficie Minorista.

SU-T2 Terciario Comercio

SU-T3 Terciario Oficinas

SU-T4 Terciario Recreativo

SU-T5 Terciario Garaje

**TUR Turístico****E Equipamiento****L Espacios libres****3.1.2. Condiciones comunes a los usos de la edificación.**

Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el PGOU, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones establecidas en esta Ordenanza.

Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en el presente documento se asimilarán a aquellos que funcionalmente les sean más próximos.

Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, contemplados así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente de afección, y específicamente, a las Ordenanzas municipales recogidas en el presente documento que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad de los mismos.

**3.1.3. Usos posibles de la edificación bajo rasante.**

Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos:

a) Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.

b) Aparcamientos y garajes.

c) Los usos no residenciales funcionalmente compatibles de cualquier otro que estuviese implantado sobre rasante en el mismo edificio disponiendo de acceso común.

**3.1.4. Edificios o locales con varios usos**

Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.

Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

***4 Consideraciones Particulares de los Entornos de Protección de Determinados Bienes***

Aquellos bienes protegidos por legislación específica en materia de Patrimonio Histórico, sea cual sea su naturaleza (BIC, Zonas Arqueológicas, Monumentos, etc.) que estén dotados de un

entorno de protección definido por ley, llevarán aparejados revisiones en las ordenanzas particulares que le sean de aplicación a los ámbitos de afección de dichos entornos, o en su defecto, se redactarán unas nuevas ordenanzas particulares de los mismos. El contenido de dichas ordenanzas será acorde con lo establecido en la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, incidiendo en los siguientes aspectos:

“Aquellas actuaciones que se realicen en el ámbito de afección de estos entornos estarán sometidas a las autorizaciones previstas en la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico al objeto de evitar alteraciones en los valores propios del bien que se trate, para su contemplación, apreciación o estudio”.

“Se establecerán las limitaciones al uso y aprovechamiento urbanístico que se estimen oportunas para garantizar la salvaguarda de los valores de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico”.

**4.1.- Disposiciones particulares**

Con carácter cautelar , para aquellos monumentos declarados histórico – artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985 de 25 de junio , del Patrimonio Histórico español , y los bienes afectados por el D22 de Abril de 1949 sobre protección de Castillos españoles , que gozan de la condición de BIC , a los cuales no se les hubiera establecido individualmente su entorno, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes :

- Cincuenta (50,00) metros en suelo urbano
- Doscientos (200,00) metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

**5 Consideraciones Particulares de las preexistencias**

Dentro del T.M. de Zurgena se han detectado, tanto en el suelo urbano consolidado como en el suelo urbano no consolidado resultante de la incorporación de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, la existencia de viviendas terminadas y habitadas que se encuentran construidas dentro de la zona de no edificación de carreteras. Dichas construcciones se ejecutaron con anterioridad al establecimiento de las distancias de no edificación de la carretera que hoy día invaden y por tanto su consideración sería de fuera de ordenación.

Es la intención del Plan General compatibilizar las edificaciones existentes con la ley de Carreteras de Andalucía por lo que se ha modificado la línea de no edificación a los efectos de no generar conflictos sectoriales entre la Consejería responsable de las carreteras y los propietarios de las edificaciones.

Sin embargo desde el Plan General se reconoce que la modificación de la línea de Edificación y consolidación de las viviendas podría dar lugar a interpretaciones que supongan determinados derechos de los propietarios de las edificaciones.

Por este motivo el Plan General determina, de manera general, que esta modificación de la línea de no edificación no presupone para las edificaciones existentes derechos que no tendrían en el caso de haber sido clasificadas como viviendas fuera de ordenación por invadir la línea de no edificación de la carretera próxima, y de manera particular referimos a afecciones acústicas que los propietarios de las edificaciones pudieran entender que los perjudican.

**ÍNDICE CAPÍTULO III****ORDENANZAS PARTICULARES DE USOS Y EDIFICACIÓN****1 Disposiciones Generales**

- 1.1 Definición
- 1.2 Tipologías y usos de la edificación en suelo urbano

**2. Ordenanzas particulares de edificación**

- 2.1 R Residencial
  - 2.1.1 Tipos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación.
  - 2.1.2 Condición de vivienda exterior.
  - 2.1.3 Programa funcional y superficie mínima de las viviendas.
  - 2.1.4 Altura libre de plantas con usos de viviendas.
  - 2.1.5 Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.
  - 2.1.6 Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.
  - 2.1.7 Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.
- 2.2 Ordenanzas particulares Residenciales de Edificación
  - 2.2.1 Ordenanza SU-R1. CASCO HISTORICO DE ZURGENA Y LA ALFOQUÍA
    - 2.2.1.1 Delimitación
    - 2.2.1.2 Ordenación
    - 2.2.1.3 Condiciones de edificación
    - 2.2.1.4 Condiciones Ambientales
    - 2.2.1.5 Usos
    - 2.2.1.6 Informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

- 2.2.2 Ordenanza SU-R2. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
  - 2.2.2.1 Delimitación
  - 2.2.2.2 Ordenación
  - 2.2.2.3 Condiciones de edificación
  - 2.2.2.4 Usos
- 2.2.3 Ordenanza SU-R3. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA
  - 2.2.3.1 Delimitación
  - 2.2.3.2 Ordenación
  - 2.2.3.3 Condiciones de edificación
  - 2.2.3.4 Usos
- 2.2.4 Ordenanza SU-R4. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
  - 2.2.4.1 Delimitación
  - 2.2.4.2 Ordenación
  - 2.2.4.3 Condiciones de edificación
  - 2.2.4.4 Usos
- 2.2.5 Ordenanza SU-R5. RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA
  - 2.2.5.1 Delimitación
  - 2.2.5.2 Ordenación
  - 2.2.5.3 Condiciones de edificación
  - 2.2.5.4 Usos
- 2.2.6 Ordenanza SU-R6. RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR MANZANA ABIERTA
  - 2.2.6.1 Delimitación
  - 2.2.6.2 Ordenación
  - 2.2.6.3 Condiciones de edificación
  - 2.2.6.4 Usos
- 2.2.7 Ordenanza SU-R7. RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA
  - 2.2.6.1 Delimitación
  - 2.2.6.2 Ordenación
  - 2.2.6.3 Condiciones de edificación
  - 2.2.6.4 Usos
- 2.3 I Industrial. Tipos y condiciones de implantación
  - 2.3.1 Industrial Almacenaje
    - 2.3.1.1. Tipos de uso y condiciones de implantación
    - 2.3.1.2. Condiciones particulares de salubridad
    - 2.3.1.3. Altura libre de las plantas
    - 2.3.1.4. Dotaciones
  - 2.3.2 Industrial Talleres
    - 2.3.2.1 Condiciones de implantación.
    - 2.3.2.2. Condiciones particulares de salubridad
    - 2.3.2.3. Altura libre de las plantas
    - 2.3.2.4. Dotaciones
  - 2.3.3 Gran Industria
    - 2.3.3.1. Tipos de uso y condiciones de implantación
    - 2.3.3.2. Condiciones particulares de salubridad
    - 2.3.3.3. Altura libre de las plantas
    - 2.3.3.4. Dotaciones
- 2.4 Ordenanzas particulares Industriales de Edificación
  - 2.4.1 Ordenanza SU-I1 INDUSTRIAL ALMACENAJE
    - 2.4.1.1 Delimitación
    - 2.4.1.2 Ordenación
    - 2.4.1.3 Condiciones de edificación
    - 2.4.1.4 Usos
  - 2.4.2 Ordenanza SU-I2 INDUSTRIAL TALLERES



- 2.4.2.1 Delimitación
- 2.4.2.2 Ordenación
- 2.4.2.3 Condiciones de edificación
- 2.4.2.4 Usos
- 2.4.3 Ordenanza SU-I3 INDUSTRIAL GRAN INDUSTRIA
  - 2.4.3. 1 Delimitación
  - 2.4.3. 2 Ordenación
  - 2.4.3. 3 Condiciones de edificación
  - 2.4.3. 4 Usos
- 2.5 Terciario
  - 2.5.1 Condiciones Generales Terciario Comercial
    - 2.5.1.1. Generalidades del Terciario Comercial.
    - 2.5.1.2. Condiciones de Implantación.
  - 2.5.2. Condiciones Gran superficie minorista.
  - 2.5.3. Condiciones Terciario No Comercial.
    - 2.5.3.1. Condiciones Generales Terciario Oficinas.
    - 2.5.3.2. Condiciones para su implantación.
    - 2.5.3.3. Condiciones Generales Uso Terciario Recreativo
    - 2.5.3.4. Condiciones de implantación.
    - 2.5.3.5. Condiciones Generales Uso Terciario Garaje.
    - 2.5.3.6. Condiciones de implantación.
- 2.6 Ordenanzas particulares de Edificación para uso Terciario
  - 2.6.1 Ordenanza SU-T1 GRAN SUPERFICIE MINORISTA.
    - 2.6.1.1 Delimitación
    - 2.6.1.2 Ordenación
    - 2.6.1.3 Condiciones de edificación
    - 2.6.1.4 Usos
  - 2.6.2 Ordenanza SU-T2 TERCIARIO COMERCIO.
    - 2.6.2.1 Delimitación
    - 2.6.2.2 Ordenación
    - 2.6.2.3 Condiciones de edificación
    - 2.6.2.4 Usos
  - 2.6.3 Ordenanza SU-T3 TERCIARIO OFICINAS.
    - 2.6.3.1 Delimitación
    - 2.6.3.2 Ordenación
    - 2.6.3.3 Condiciones de edificación
    - 2.6.3.4 Usos
  - 2.6.4 Ordenanza SU-T4 TERCIARIO RECREATIVO.
    - 2.6.4.1 Delimitación
    - 2.6.4.2 Ordenación
    - 2.6.4.3 Condiciones de edificación
    - 2.6.4.4 Usos
  - 2.6.5 Ordenanza SU-T5 TERCIARIO GARAJE.
    - 2.6.5.1 Delimitación
    - 2.6.5.2 Ordenación
    - 2.6.5.3 Condiciones de edificación
    - 2.6.5.4 Usos
- 2.7 Turístico
  - 2.7.1 Condiciones Generales Turístico
    - 2.8.1.1. Generalidades del Turístico.
    - 2.8.1.2. Condiciones de Implantación.
- 2.8 Ordenanzas particulares de Edificación para uso Turístico
  - 2.6.1 Ordenanza SU-TUR.

- 2.8.1.1 Delimitación
- 2.8.1.2 Ordenación
- 2.8.1.3 Condiciones de edificación
- 2.8.1.4 Usos
- 2.9 E Equipamiento Comunitario
  - 2.9.1 Condiciones Generales del uso Equipamiento Comunitario
    - 2.9.1.1. Condiciones de implantación
    - 2.9.1.2. Sustitución de los equipamientos comunitarios existentes
    - 2.9.1.3. Condiciones generales del uso equipamiento comunitario
      - 2.9.1.3.1. Legislaciones sectoriales
      - 2.9.1.3.2. Altura libre mínima de planta.
      - 2.9.1.3.3. Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario.
      - 2.9.1.3.4. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.
      - 2.9.1.3.5. Dotación de aseos en edificios de equipamiento comunitario.
    - 2.9.1.5. Equipamiento aparcamiento público
- 2.10 Ordenanzas particulares de Edificación para uso Equipamiento Comunitario
  - 2.10.1 Ordenanza (E) EQUIPAMIENTOS
- 2.11 L Espacios Libres
  - 2.11.1 Definiciones generales de los Espacios Libres
    - 2.11.1.1 Parques Urbanos
    - 2.11.1.2 Plazas, Jardines y Zonas Verdes
- 2.12 Ordenanzas particulares para uso Espacios Libres Ordenanza (L) ESPACIOS LIBRES
- 2.13 Condiciones Generales del Uso de Transportes y Comunicaciones.
- 2.14. Instalaciones para generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables en suelo urbano
  - 2.14.1. Protección del paisaje urbano
  - 2.14.2 Deber de conservación

### **1. Disposiciones Generales**

#### **1.1. Definición**

**1. Suelo Urbano (S.U.):** Conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LOUA, y modificación de la L2/2012 se adscriben a esta clase de suelo los que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos antes reseñados.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

**2. Dentro de esta clase de suelo, y según lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA y modificación de la L2/2012, se diferencian las categorías de Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) y Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.), siendo este último el que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:**

- a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

**3.** El Suelo Urbano se delimita en el plano de "Clasificación de Suelo y Gestión", y en el de "Ordenanzas, Alineaciones y Usos del Suelo".

Según las características de la estructura urbana, de los usos dominantes existentes y de la tipología constructiva, el suelo urbano se ha zonificado con las siguientes ordenanzas:

### **1.2. Tipologías y usos de la edificación en suelo urbano**

El PGOU contiene las siguientes tipologías y usos previstos en Suelo urbano:

#### **- R Residencial**

ORDENANZA PARA CASCO HISTORICO  
SU-R1 Casco Histórico de Zurgena y de La Alfoquía

ORDENANZA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR  
SU-R2 Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada.  
SU-R3 Residencial Vivienda Unifamiliar Pareada  
SU-R4 Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada

ORDENANZA PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR  
SU-R5 Residencial Vivienda Plurifamiliar Manzana Cerrada  
SU-R6 Residencial Vivienda Plurifamiliar Abierta

ORDENANZA PARA VIVIENDA PROTEGIDA  
SU-R7 Residencial Vivienda Protegida.

ORDENANZA PARA RESIDENCIA COMUNITARIA  
SU-R8 Residencial Comunitaria.

#### **- I Industrial**

ORDENANZA PARA ZONAS INDUSTRIALES  
SU-I1 Industrial Almacenaje  
SU-I2 Industrial Talleres  
SU-I3 Industrial Gran Industria

#### **- T Terciario**

ORDENANZA PARA ZONAS TERCIARIO  
SU-T1 Gran Superficie Minorista.  
SU-T2 Terciario Comercio  
SU-T3 Terciario Oficinas

SU-T4 Terciario Recreativo  
SU-T5 Terciario Garaje

### TUR Turístico

- **E Equipamiento**
- **L Espacios libres**

## **2. Ordenanzas Particulares de Edificación**

### **2.1. R Residencial**

#### **2.1.1. Tipos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación.**

Se entiende por uso exclusivo de vivienda, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según albergue una o más viviendas será de carácter unifamiliar o plurifamiliar, respectivamente. Este uso de la edificación es posible en edificios ubicados sobre Suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

Se entiende por uso no exclusivo de vivienda a aquel uso residencial de la edificación, consistente en el alojamiento familiar que se desarrolla sobre un inmueble que alberga otros tipos de actividades. Este uso de la edificación podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

También podrá implantarse como uso compatible de otro dominante sobre un mismo inmueble, sólo en el caso de uso no exclusivo de vivienda plurifamiliar, y siempre que así lo permitan las condiciones de usos de esta Ordenanza conforme al PGOU.

Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los usos compatibles establecidos para las distintas calificaciones.

#### **2.1.2. Condición de vivienda exterior.**

Toda vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones que le otorgan la condición de vivienda exterior:

**1.-** Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación –estancias, dormitorios, despachos y cocinas– tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa.

**2.-** Al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público, sobre patio de manzana que cumpla con las dimensiones exigidas en la presente normativa o sobre espacio libre de parcela en caso de edificaciones aisladas.

**3.-** La longitud de fachada mínima al exterior (según condiciones anteriores) por vivienda será de:

En suelo Urbano con Calificaciones *Existentes*.

5 m. para edificaciones plurifamiliares.

6 m. para edificaciones unifamiliares.

En suelo Urbano o Urbanizable con Calificaciones *Nueva Creación*

6 m. para edificaciones plurifamiliares.

7 m. para edificaciones unifamiliares.

En caso de viviendas desarrolladas en dos plantas dentro de una edificación plurifamiliar (viviendas tipo duplex), la longitud mínima de fachada exterior podrá descomponerse al 50% entre las dos plantas.

Para viviendas plurifamiliares desarrolladas en esquina, podrá descomponerse la longitud entre las dos fachadas que configuran la esquina, siempre que la distribución interna permita la disposición de dos habitaciones vivideras al frente de fachada.

En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco al exterior en la pieza principal que dispondrá de al menos 3,5 metros de fachada al exterior.

Las condiciones de longitud de fachada mínima exterior por vivienda tienen carácter de obligatorio, contemplándose como excepción el caso de solares catastrales existentes con lindero frontal inferior a la dimensión mínima de fachada exigida.

### **2.1.3. Programa funcional y superficie mínima de las viviendas.**

1.- La vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor-cocina, un dormitorio principal y un cuarto de baño completo, con una superficie útil no inferior a 45 m<sup>2</sup>, no computando en esta superficie la correspondiente a terrazas, balcones, ni espacios anejos ni comunes.

No obstante, podrán disponerse apartamentos compuestos por un sólo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo, con superficie útil no inferior a los treinta y cinco (35) metros cuadrados, (dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, ni espacios anejos ni comunes), siempre que el número de apartamentos de estas características a implantar dentro del edificio sea inferior al 20 % del número total de viviendas.

2.- Toda vivienda dispondrá de un lugar destinado a tendedero. Dicho lugar podrá ser un patio interior, reserva de espacio en cubierta que habrá de asignar a cada vivienda o una estancia ventilada específica para este uso. En caso de ubicarse en fachada o con huecos al exterior, deberán ser tratados con cerramientos tipo lamas, celosías o similar, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior. No podrá destinarse a este uso zonas expuestas al exterior.

3.- Para viviendas promovidas en régimen de protección oficial, en relación con las superficies mínima de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que fijase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

### **2.1.4. Altura libre de plantas con usos de viviendas.**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de la misma, pudiendo reducirse a un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en el resto de la misma.

### **2.1.5. Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

(Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Código Técnico, Telecomunicaciones...).

### **2.1.6. Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.**

1. Todos los edificios con uso dominante de viviendas plurifamiliares en los que para acceder a alguna de ellas haya de salvarse desde el acceso común desniveles iguales o superiores a dos plantas y/o una altura superior a 7 metros, deberán disponer de ascensor. (Se aclara que PB+1 no necesita ascensor)

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Y La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.”

### **2.1.7. Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.**

1.- Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar se cumplirán las dos condiciones simultáneas, se dispondrá de una plaza por vivienda y la reserva de plazas no será inferior a una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m<sup>2</sup> cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

2.- En zona no residencial, la reserva será:

1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante.

### **3.-Otras Condiciones**

*Condiciones de las plazas de aparcamiento*

a) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento ligadas a viviendas serán de 2,20 x 4,50 metros.

- b) En todos los casos, la reserva se efectuará en interior de edificación.
- c) En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.
- d) En relación con las plazas de aparcamiento deberán de cumplir lo previsto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

#### *Exenciones de la dotación de aparcamiento*

Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

- Los edificios de vivienda unifamiliar situados sobre parcelas de superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m.
- Los de uso dominante de vivienda plurifamiliar ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 6 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.
- Los destinados a cualquier uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

#### *Medidas compensatorias*

En los casos anteriores, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias de plazas de aparcamiento en edificios situados en un área próxima en un radio de 100,00 m .

En casos justificados de inviabilidad técnica para dar cumplimiento al número de plazas exigidas por la presente norma, se admitirá la reducción de un máximo de hasta 20 % de las plazas obligatorias , debiendo cumplirse para el resto las medidas compensatorias de plazas de aparcamiento en edificios situados en un área próxima en un radio de 100,00 m .

La reducción de plazas de aparcamiento privado en una parcela concreta deberá ser compensada con un exceso en otra, de forma que el número de plazas del ámbito no será inferior al mínimo establecido en el art. 17.3 de la LOUA.

## **2.2. Ordenanzas particulares Residenciales de Edificación**

### **2.2.1 Ordenanza SU-R1. CASCO HISTORICO DE ZURGENA Y LA ALFOQUIA**

#### 2.2.1.1. Delimitación

Se regula por esta ordenanza la edificación de zonas consolidadas del centro histórico de núcleo de Zurgena y de la Alfoquía, así como los vacíos urbanos incluidos en su trama urbana y todas las áreas marcadas con SU-R1 en los planos de ordenación.

El objetivo de esta normativa es conservar la calidad del conjunto histórico, facilitando que las nuevas edificaciones respeten el entorno. Con Objeto de conseguir una mayor integración de las nuevas edificaciones en el casco histórico existente se han recogido parámetros muy similares a los existentes en la DSU vigente anterior al PGOU. Estos conjuntos está totalmente consolidado y la mayor parte de las intervenciones posibles son la restauración y sustitución de edificios. Los edificios que vayan a ser sustituidos deberán ser documentados mediante planos y fotografías.

#### 2.2.1.2. Ordenación

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.

#### 2.2.1.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 60 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Ocupación máxima: 100%
- Fachada mínima: 5,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 5,00 m.

-Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

-Altura máxima edificación:

Norma General: Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de fachada igual a la que alcancen el mayor número de edificios, de calle ó plaza en que esté situado el solar objeto del proyecto. En calles de ancho irregular, la altura se regirá por el promedio de cada manzana. Se permite incrementar una planta por encima de la línea de coronación máxima, cuando se consiga con ello ocultar una medianería visible existente, sin que para ello se tenga que crear otra.

Norma particular: Si en una alineación de calle no está edificado el 30% de su longitud, o bien los edificios existentes no están edificados como corresponde a la categoría de la misma, la altura reguladora máxima será como sigue

Calles con ancho < 5 m, PB+1 (8,30 m).

Calles con ancho  $\geq$  5 m, PB+2 (12,00 m).

Calles con ancho  $\geq$  12 m, PB+2+Ático, retranqueado (12,00 +3,00 m).

-Fondo máximo permitido. La profundidad edificable de las manzanas vendrá fijada:

A) Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que llamaremos patio de manzana.

B) Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo ó diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 mts.

Estas condiciones serán indispensables para autorizar viviendas con huecos únicamente a patio de manzana.

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

-En el caso de que el solar a edificar se encontrara colindante en su fachada con edificaciones de 3 plantas se admitirá completar la tercera planta con el fin de tapar medianerías vistas.

-En el caso de que solamente se encontrara colindante en un lateral de su fachada se admitirá completar la tercera planta en ese lateral, debiendo de cumplir la edificación la condición de no crear nuevas medianerías vistas, por lo que el otro lateral deberá cumplir las condiciones de patio respecto al 2º lindero.

#### 2.2.1.4. Condiciones Ambientales

-Cubiertas: Las cubiertas deberán disponerse, obligatoriamente, con la forma y materiales de cubrición dominantes en el conjunto urbano. Cubierta de teja curva color albero o envejecida.

.-Fachadas planas en las que se permiten los vuelos con las siguientes condiciones:

- Cuerpos volados cerrados Prohibidos.

- Balcones.- el vuelo máximo será de 0,40 metros en las calles menores de 8 metros, y de 0,50 metros máximo para los demás casos. En todo caso, el vuelo quedará retranqueado 0,50 metros con respecto al plano vertical del bordillo entre calzada y acera,

- Salvo pacto expreso demostrado documentalmente, -los cuerpos volados habrán de retirarse de las medianerías una distancia igual al menos a la del vuelo.

No se permitirán huecos o vistas oblicuas sobre el plano de medianería a menos de 0,60 m. de separación.

-Utilización de huecos en los que predomine la dimensión vertical.

-Prohibición expresa de la utilización de aplacados en fachada, exceptuando los zócalos de piedra en grandes losas y machones de jambas y dinteles.

-Prohibición expresa de revestimientos de fachada tales como árido proyectado, alicatados, etc.

-Prohibición expresa de emplear carpinterías de aluminio en su color, siendo recomendable el empleo de la madera.

-Se podrán agregar parcelas colindantes siempre que las parcelas no superen los siguientes límites: 20 m. de longitud de fachada y 300 m<sup>2</sup> de superficie. Mediante la realización de E.D. se podrán agregar parcelas con superficie mayor a 300 m<sup>2</sup> con el fin de poder dotar de aparcamientos a la nueva edificación.

-El Proyecto incorporará la documentación necesaria justificativa de la solución formal, en planos y fotografías. Será necesario presentar el alzado compuesto con las edificaciones colindantes con objeto de justificar la altura de cornisa.

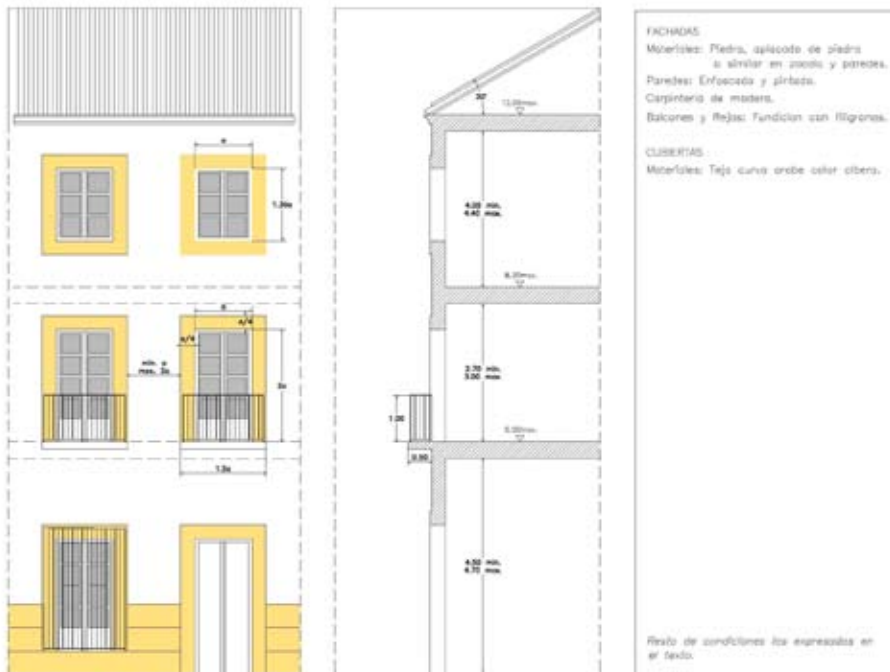
-Cualquier otra solución distinta a las aquí contempladas deberá ser plenamente justificada.

-Se controlará la disposición y ubicación de los siguientes elementos, evitando que perturben la imagen de las edificaciones integrantes del casco antiguo.

- \* Las instalaciones necesarias para suministros, generación y consumo energético.
- \* Las instalaciones necesarias para las telecomunicaciones.
- \* La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.
- \* La colocación de mobiliario urbano.
- \* La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.



## ESQUEMA DE FACHADA DE LA TIPOLOGIA TRADICIONAL

**2.2.1.5. Usos**

- Uso característico: Residencial con tipología de Viviendas Unifamiliares.
- Uso compatible: Residencial Edificios Plurifamiliares manzana cerrada, Terciario (Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) Máximo 30% de la edificabilidad total permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en edificio exclusivo: Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

**2.2.1.6. Informe preceptivo de la Consejería de Cultura.**

Para las zonas marcadas como entorno de influencia de la Iglesia Parroquial de Zurgena, y de la Torre del Reloj, se solicitará informe vinculante para acometer cualquier actuación de edificación.

De igual manera será preceptivo dicho informe para las actuaciones de edificación o movimiento de tierras que se realicen en las zonas de especial protección arqueológica.

**2.2.2. Ordenanza SU-R2. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA****2.2.2.1. Delimitación**

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-R2 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

**2.2.2.2. Ordenación**

- Edificación aislada con parcela, separada de todos sus linderos.

### 2.2.2.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 300,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Ocupación máxima: \*Sobre rasante 50%  
\*Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.
- Fachada mínima: 10,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 10,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación: PB+1 (7m.)
- Retranqueos a viales: 3,00 m.
- Retranqueo a linderos: 2,00 m. (con el fin de aumentar las zonas de parcela libre, se permite parear las viviendas, en el caso de varios propietarios se deberá de presentar un acuerdo notarial entre propietarios para definir el lindero en el que se adosaran las viviendas ).

### 2.2.2.4. Usos

- Uso característico: Residencial con tipología de Viviendas Unifamiliares aisladas.
- Uso compatible: Terciario (Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) Máximo 30% de la edificabilidad total permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones..
- Usos permitidos en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

## **2.2.3. Ordenanza SU-R3. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA**

### 2.2.3.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-R3 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

### 2.2.3.2. Ordenación

-Edificación aislada con parcela, separada de todos sus linderos salvo uno de ellos. Estas edificaciones se deben de ejecutar con un mínimo de dos ó con compromiso notarial entre dos propietarios colindantes para adosarse al lindero común.

### 2.2.3.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 250,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Ocupación máxima: \*Sobre rasante 60%  
\*Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.
- Fachada mínima: 8,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 8,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación: PB+1 (7m.)
- Retranqueos a viales: 3,00 m.
- Retranqueo a linderos: 2,00 m.( salvo el lindero al que se adosan)

-Con el fin de aprovechar las parcelas, se podrán realizar sótanos comunes para la ubicación de los usos permitidos a los que se accederá desde una o varias rampas comunes y que se regirán por régimen de propiedad horizontal. En estos casos se podrán ocupar bajo rasante los espacios destinados a retranqueos con linderos.

#### 2.2.3.4. Usos

- Uso característico: Residencial con tipología de Viviendas Unifamiliares pareadas.
- Uso compatible: Terciario (Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) Máximo 30% de la edificabilidad total permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

### **2.2.4. Ordenanza SU-R4. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA**

#### 2.2.4.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-R4 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

#### 2.2.4.2. Ordenación

-Edificación adosada con parcela, separada del lindero frontal y del lindero trasero. En el caso particular de viviendas con parcela formando esquina deberá de respetarse la separación a los linderos frontales y se exime del cumplimiento de la separación del lindero trasero.

#### 2.2.4.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 100,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Ocupación máxima: \*Sobre rasante 80%  
\*Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.
- Fachada mínima: 6,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 6,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación: PB+1 (7m.)
- Retranqueos a viales: 3,00 m.
- Retranqueo a linderos trasero: 2,00 m.
- Con el fin de aprovechar las parcelas , se podrán realizar sótanos comunes para la ubicación de los usos permitidos a los que se accederá desde una o varias rampas comunes y que se regirán por régimen de propiedad horizontal.

#### 2.2.4.4. Usos

- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda Unifamiliar adosada.
- Uso compatible: Vivienda unifamiliar aislada , con acuerdo notarial de los colindantes para no adosarse a ninguno de los linderos y vivienda unifamiliar pareada , con acuerdo notarial de los colindantes para adosarse solamente a un lindero ( cumpliendo la condición de 1 vivienda por parcela mínima).
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

### **2.2.5. Ordenanza SU-R5. RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA**

#### 2.2.5.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-R5 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

#### 2.2.5.2. Ordenación

-Edificación adosada en todos sus linderos con ocupación intensiva y alineación a viales.

#### 2.2.5.3. Condiciones de edificación

-Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

-Parcela mínima: Será de 100,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

-Ocupación máxima: \*Sobre rasante 100%

\*Bajo rasante 100 %.

-Fachada mínima: 6,00 m.

-Diámetro mínimo inscrito: 6,00 m.

-Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.

-Altura máxima edificación: calles con ancho < 10 m, PB+1 (7 m).

calles con ancho ≥ 10 m, PB+2 (10 m).

calles con ancho ≥ 12 m, PB+2+A (retranqueado 3 m) (10 m).

-Retranqueos:(En el caso de manzanas completas se admitirán retranqueos a 1 ó más viales > que 2,00 m.)

#### 2.2.5.4. Usos

- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.

- Uso compatible: Vivienda unifamiliar cumpliendo condiciones de edificación de Manzana cerrada.

- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

### **2.2.6. Ordenanza SU-R6. RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR MANZANA ABIERTA**

#### 2.2.6.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-R6 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

#### 2.2.6.2. Ordenación

-Edificación aislada con parcela, separada de todos sus linderos.

#### 2.2.6.3. Condiciones de edificación

-Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

-Parcela mínima: Será de 500,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

-Ocupación máxima: \*Sobre rasante 50%

\*Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.

- Fachada mínima: 20,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 20,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación:
  - calles con ancho < 10 m, PB+1 (7 m).
  - calles con ancho ≥ 10 m, PB+2 (10 m).
  - calles con ancho ≥ 12 m, PB+2+A (retranqueado 3 m) (10 m).
- Retranqueos a viales: 5,00 m (Con el fin de liberar parcela se permitirá alineación a vial para manzanas completas)
- Retranqueo a linderos: 3,00 m.

#### 2.2.6.4. Usos

- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda plurifamiliar en manzana abierta.
- Uso compatible: Viviendas Unifamiliares (cumpliendo condiciones de edificación Manzana Abierta).
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

#### **2.2.7. Ordenanza SU-R7. RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA**

##### 2.2.7.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-R7 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

##### 2.2.7.2. Ordenación

-Edificación adosada con parcela, separada del lindero frontal y del lindero trasero. En el caso particular de viviendas con parcela formando esquina deberá de respetarse la separación a los linderos frontales y se exime del cumplimiento de la separación del lindero trasero.

##### 2.2.7.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 100,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Ocupación máxima: \*Sobre rasante 80%

\*Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.

- Fachada mínima: 6,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 6,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación: PB+1 (7m.)
- Retranqueos a viales: 3,00 m.
- Retranqueo a linderos trasero: 2,00 m.
- Con el fin de aprovechar las parcelas, se podrán realizar sótanos comunes para la ubicación de los usos permitidos a los que se accederá desde una o varias rampas comunes y que se regirán por régimen de propiedad horizontal.

La característica fundamental de estas viviendas es que serán viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y por tanto deberán de cumplir los requisitos que establezca la administración responsable de establecer las diferentes protecciones.

### 2.2.7.4. Usos

- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda Unifamiliar adosada protegida. Estas parcelas corresponden a las parcelas obligatorias de las Determinaciones estructurales y por tanto no pueden ser sustituidos por otro uso
- Uso compatible: Residencial protegida en cualquier tipología cumpliendo la ordenanza de la tipología.
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones. Siempre que se mantenga el % de vivienda protegida obligatorio.
- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencial vivienda protegida en cualquier tipología cumpliendo la ordenanza de la tipología .
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Residencial No protegido, Industrial resto categorías. Turístico.

### **2.2.8. Ordenanza SU-R8. RESIDENCIA COMUNITARIA**

#### 2.2.8.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas con ordenanza residencial salvo la SU-R8 y en sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine. Este uso es un uso residencial de implantación escasa por lo que podrá ser implantado en cualquiera de las parcelas de uso global residencial, salvo la SU-R7

#### 2.2.8.2. Ordenación

-En manzana cerrada y manzana abierta según la ordenanza residencial de aplicación.

#### 2.2.8.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 500,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.
- Ocupación máxima: Según la ordenanza residencial de aplicación
  - \*Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.
- Fachada mínima: 25,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 20,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación: Altura máxima de la ordenanza residencial de aplicación
- Retranqueos a viales: Según la ordenanza residencial de aplicación
- Retranqueo a linderos trasero: Según la ordenanza residencial de aplicación.

#### 2.2.8.4. Usos

- Uso característico: Residencia Comunitaria, Residencia de Estudiantes, Colegios Mayores etc. Con tipología de residencial de la zona. La característica fundamental es que las unidades habitacionales no podrán ser elementos registrales independientes. Es decir no habrá escritura de División.
- Uso compatible: Vivienda en la tipología residencial de la zona- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso permitido en edificio exclusivo: Vivienda Colectiva.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Industrial resto categorías. Turístico.

### **2.3. I Industria. Tipos y condiciones de implantación**

Dentro del uso industrial se contemplan los siguientes:

**2.3.1. Industrial Almacenaje.**2.3.1.1. Tipos de uso y condiciones de implantación**1. Pequeña y mediana industria**

Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el PGOU.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación.

**2. Almacén**

Se entiende por *uso no exclusivo de almacén* al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos que se desarrolla junto a otras actividades en un mismo inmueble.

En todo caso, cualquier edificio destinado a almacén deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección que le sean de aplicación en razón de su destino funcional.

**3. Talleres Artesanales.**

Dentro de este uso se incluyen los locales destinados a Talleres Artesanales correspondiente a las actividades propias de las artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrolla junto con otros usos sobre un mismo inmueble.

Tanto para los usos de pequeñas o medianas industrias y almacenes, como para los locales de taller artesanal serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes.

Cualquier edificio con el uso de pequeña o mediana industria, Almacén o que albergue el uso de local de taller artesanal, deberá atender en todo caso a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2.3.1.2. Condiciones particulares de salubridad

Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

2.3.1.3. Altura libre de las plantas

Los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria y almacenes, así como los locales o que alberguen uso de local de taller artesanal, tendrán una altura libre de planta mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

2.3.1.4. Dotaciones

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**2.3.2. Industrial Talleres**2.3.2.1. Condiciones de implantación.

Este uso podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado, conforme a las determinaciones de las distintas ZONAS industriales y calificaciones del presente PGOU.

En caso de implantarse como uso complementario a otro distinto del industrial (Residencial, Terciario o Equipamiento) la superficie máxima de estas instalaciones se limita a un máximo de 250 m<sup>2</sup> útiles. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

2.3.2.2. Condiciones particulares de salubridad

Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

#### 2.3.2.3. Altura libre de las plantas.

Los edificios destinados al uso de pequeños talleres, tendrán una altura libre de planta mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

#### 2.3.2.4. Dotaciones.

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

En el caso concreto de pequeños talleres de reparación, lavado y/o venta de vehículos, se asegurará el espacio suficiente para el depósito de los vehículos objeto de esta actividad, quedando terminantemente prohibido su estacionamiento y/o depósito en viario o espacios públicos.

### **2.3.3. Gran Industria**

#### 2.3.3.1. Tipos y condiciones para su implantación.

Se entiende por uso de gran industria a aquel uso de la edificación destinado a la explotación eminentemente industrial, o destinado al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, su preparación para posteriores transformaciones, e incluso el envasado, transporte, almacenaje y distribución de dichos productos. Dicho uso puede estar soportado por un sólo inmueble o por un conjunto de inmuebles implantados sobre una misma parcela.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble o instalaciones usos terciarios auxiliares al de gran industria, tales como oficinas o zonas de exposición, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la gran industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación. También se admite incluida dentro de dicho tanto por ciento la disposición de una vivienda de guarda de la industria, cuya superficie útil no excederá de cien (100) metros cuadrados.

Este uso sólo podrá implantarse como uso exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial gran industria, conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el presente PGOU.

Para los edificios destinados al uso de gran industria serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes.

En todo caso, cualquier actividad de naturaleza industrial regulada por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

#### 2.3.3.2. Condiciones generales de salubridad.

Los vertidos generados por las actividades propias del uso de gran industria, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

#### 2.3.3.3. Altura libre de las plantas destinadas a uso de gran industria.

En las edificaciones destinadas a actividades de naturaleza industrial, las dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores deberán tener una altura libre mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos, almacenaje, instalaciones y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.



#### 2.3.3.4. Dotaciones obligatorias.

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### **2.4. Ordenanzas particulares Industriales de Edificación**

#### **2.4.1. Ordenanza SU-I1 INDUSTRIAL ALMACENAJE**

##### 2.4.1.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-I1. Áreas de residencial compatibles y sectores de suelo con uso característico industrial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

##### 2.4.1.2. Ordenación

El sistema de ordenación será de "edificación aislada o adosada" con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

##### 2.4.1.3. Condiciones de edificación

-Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

-Parcela mínima: Será de 100,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

-Altura máxima edificación: 8,50 metros. Sobre esta altura solo se autorizan elementos ó cuerpos de la instalación industrial que por sus características técnicas lo haga necesario.

-Retranqueos mínimos: 3 metros a vía pública y 2 metros a linderos. (caso de aislada). En aquellas zonas consolidadas o que los planos de alineaciones marquen una alineación será preceptivo lo marcado en planos.

-Ocupación 100%

-En actuaciones de nuevos desarrollos de anchos de viales mínimos serán de 15 mts. y la parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>.

Para actuaciones conjuntas de varias naves se admitirá que se adosen de manera que el conjunto de la edificación cumpla los retranqueos respecto de las parcelas colindantes.

##### 2.4.1.3. Usos

-Característico: Industrial Almacenaje

- Usos compatibles: Terciario (Comercial, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad, Equipamiento.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.

-Usos Prohibidos: Industrial Talleres y Industrial Gran industria. Residencial resto categorías. Terciario resto categorías. Turístico.

#### **2.4.2. Ordenanza SU-I2 INDUSTRIAL TALLERES**

##### 2.4.2.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-I2 y sectores de suelo con uso característico industrial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

##### 2.4.2.2. Ordenación

El sistema de ordenación será de "edificación aislada o adosada" con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

### 2.4.2.3. Condiciones de edificación

-Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

-Parcela mínima: Será de 300,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

-Altura máxima edificación: 8,50 metros. Sobre esta altura solo se autorizan elementos ó cuerpos de la instalación industrial que por sus características técnicas lo haga necesario.

-Retranqueos mínimos: 3 metros a vía pública y 2 metros a linderos. (caso de aislada). En aquellas zonas consolidadas o que los planos de alineaciones marquen una alineación será preceptivo lo marcado en planos.

-Ocupación 80%

-En actuaciones de nuevos desarrollos de anchos de viales mínimos serán de 15 mts. Para actuaciones conjuntas de varias naves se admitirá que se adosen de manera que el conjunto de la edificación cumpla los retranqueos respecto de las parcelas colindantes.

### 2.4.2.4. Usos

-Característico: Industrial talleres

-Usos compatibles: Terciario (Comercial, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad, Equipamiento e Industrial Almacenaje máximo 15% de la edificabilidad.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.

-Usos Prohibidos: Industrial Gran industria. Residencial resto categorías. Terciario resto categorías, Turístico.

## **2.4.3. Ordenanza SU-I3 INDUSTRIAL GRAN INDUSTRIA**

### 2.4.3.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-I2 y sectores de suelo con uso característico industrial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

### 2.4.3.2. Ordenación

El sistema de ordenación será de "edificación aislada o adosada" con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

### 2.4.3.3. Condiciones de edificación

-Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

-Parcela mínima: Será de 500,00 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

-Altura máxima edificación: 8,50 metros. Sobre esta altura solo se autorizan elementos ó cuerpos de la instalación industrial que por sus características técnicas lo haga necesario.

-Retranqueos mínimos: 3 metros a vía pública y 2 metros a linderos. (Caso de aislada). En aquellas zonas consolidadas o que los planos de alineaciones marquen una alineación será preceptivo lo marcado en planos.

-Ocupación: 70 %

-En actuaciones de nuevos desarrollos de anchos de viales mínimos serán de 15 mts. Para actuaciones conjuntas de varias naves se admitirá que se adosen de manera que el conjunto de la edificación cumpla los retranqueos respecto de las parcelas colindantes.

### 2.4.3.4. Usos

-Característico: Industrial Gran Industria.

-Usos compatibles: Terciario (Comercial, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad, Equipamiento y zonas de estancia para personal de vigilancia anexa o incorporada al edificio (uno por industria) .Industrial Almacenaje e Industrial Talleres.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.

-Usos Prohibidos: Residencial en resto de categorías. Terciario resto de categorías. Turístico.

## 2.5. Terciario

### 2.5.1 Terciario Comercial. Tipos de usos y condiciones de implantación.

#### 2.5.1.1 Generalidades de Terciario Comercial

1. De conformidad con lo previsto en Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de Marzo de Texto Refundido del Comercio Interior de Andalucía (TRLRCA) Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

Los establecimientos comerciales podrán tener carácter mayorista o minorista.

#### *Actividad comercial minorista.*

1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de este texto refundido, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a la persona consumidora final.

2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:

- a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.
- b) La venta directa por personas agricultoras y ganaderas de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.
- c) La venta realizada por las personas artesanas de sus productos en su propio taller.

#### *Actividad comercial mayorista.*

Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de este texto refundido, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.
- b) Empresarios o empresarias industriales o personas artesanas para su transformación.

2. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún

establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 de este texto refundido.

**3.** Sin perjuicio de lo expuesto y atendiendo en cualquier caso a lo dispuesto en la normativa específica, se distinguen de conformidad con el PGOU, los siguientes tipos de terciario comercial:

a).- Comercial de uso exclusivo:

Comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a los particulares cuando se implantan en una edificación como uso exclusivo. Tienen una limitación superficial de 2.500 m<sup>2</sup> como máximo de Superficie útil para exposición y venta al público.

a.1.- Comercios Alimentación.

Se aplica esta denominación para aquellos comercios de uso exclusivo cuya actividad principal está relacionada con la venta o servicios de alimentación.

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en la ordenanza compatible, su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

a.2.- Comercios Mobiliario.

Se aplica esta denominación para aquellos comercios de uso exclusivo cuya actividad principal está relacionada con la venta o servicios de mobiliario.

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en la ordenanza compatible, su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

a.3.- Comercios especializados de Marca.

Se aplica esta denominación para aquellos comercios de uso exclusivo cuya actividad principal está relacionada con la venta o servicios de mercancías asociadas a una marca concreta.

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en la ordenanza compatible, su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

a.4.- Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras)

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

b).- Comercio local:

Se denomina así al comercio cuando se implanta como uso no exclusivo en la edificación. Al igual que el anterior tiene una limitación superficial de 2.500 m<sup>2</sup> como máximo de Superficie útil para exposición y venta al público.

**2.5.1.2.- Condiciones de Implantación de Terciario Comercial**

**1.- Altura libre de plantas en edificios con uso comercial.**

En edificios destinados a usos de comercio, así como los locales destinados a este uso, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será, como mínimo, de doscientos sesenta (260) centímetros.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso comercial, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

En las zonas de circulaciones externas a los comercios en centros comerciales la altura libre mínima entre suelo y techo acabados será de trescientos (300) centímetros.

**2.- Dotación de ascensores en edificios con uso comercial.**

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante comercial, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a tres (3) metros.

b.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Y La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*

**3.- Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso comercial.**

Para edificios o locales comerciales con superficie de venta superior a los mil (1.000) metros cuadrados, o 750 m<sup>2</sup> en venta de productos alimentarios, el edificio o local deberá contar al menos con un espacio propio destinado a la carga y descarga de mercancías -dársena-, de longitud mínima siete (7) metros, y ancho mínima cuatro (4) metros.

El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta o fracción adicionales.

**4.- Dotación de suministro de combustible**

Los establecimientos encuadrados en la clasificación de Gran Establecimiento Comercial, que superen los 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta, incorporarán, entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos de vehículos.

En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ley del Comercio Interior de Andalucía 1/96 de 10 de Enero, y todas aquellas que le sean de afección.

**5.- Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de uso comercial.**

a.- La dotación mínima obligatoria se establece en función de la intensidad del uso comercial tal que:

a.1.- Para los edificios con uso comercial exclusivo, independientemente de la categoría, deberán disponerse obligatoriamente un mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

a.2.- Para Comercio local (implantado como uso complementario del principal de la edificación), se exigirá la siguiente dotación mínima:

Para comercio local de gran superficie la dotación mínima será de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos destinados a comercio alimentario y/o 1 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos destinados a resto de comercio.

Para comercio local la dotación mínima se fija en 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el ámbito definido como zona comercial así como en suelos derivados del planeamiento de desarrollo.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de comercio.

b.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

**6.- Dotación de aseos en edificios de uso comercial.**

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

Todo edificio destinado a uso comercial o con uso de locales comerciales, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal del comercio, cuando su superficie construida total sea igual o superior a 100 m<sup>2</sup>.

Para locales comerciales con superficie útil de sala de ventas superior a 500 m<sup>2</sup> se establece una dotación mínima de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo y un aseo adaptado a personal con discapacidad según normativa vigente, que será incrementado con un aseo y un inodoro para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada a zona de venta.

b. Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad comercial, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección.

c. En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

### **2.5.2.- Grandes Superficies Minoristas.**

El presente uso es un uso **excluido** expresamente del PGOU por ser un uso sometido a una regulación especial extra municipal y que deberá de seguir lo especificado en el Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de Marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

### **2.5.3.- Terciario No Comercial. Tipos de usos y condiciones de implantación.**

Dentro del Terciario No Comercial distinguiremos los siguientes usos:

- Terciario Oficinas.
- Terciario Recreativo.
- Terciario Garaje.

#### 2.5.3.1.- Terciario Oficinas. Tipos de usos .

**1.** Se entiende por *uso exclusivo de oficinas* al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, desarrollados en la totalidad de un inmueble.

Este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas o terciario no comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

**2.** Se entiende por uso no exclusivo de oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, que se desarrolla junto con otras actividades o usos en el mismo inmueble.

#### 2.5.3.2.- Terciario Oficinas. Condiciones de implantación.

**1.-** Altura libre de plantas en edificios con uso de oficinas.

a.- Las dependencias destinadas a usos de oficinas, deberán contar con una altura libre entre el suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

b.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de altura libre establecido anteriormente, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados a uso de oficinas, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admitirán estancias destinadas a uso de oficinas con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

**2.-** Dotación de ascensores de edificios con uso de oficinas.

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de oficinas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a

alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (7) metros.(se aclara que PB+1 no necesita ascensor)

b.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Y La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*”.

**3.- Dotación de aseos en edificios con uso de oficinas.**

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

Los locales destinados al uso de oficinas deberán disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal de oficina.

En caso de oficinas con acceso de público con superficie útil de zona accesible a éste superior a 500 m<sup>2</sup> se establece una dotación mínima de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo y un aseo adaptado a personal con discapacidad según normativa vigente, que será incrementado con un aseo y un inodoro para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción de zona accesible a público.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

b.-En edificios exclusivos de oficinas, o asociaciones de varias firmas, podrán agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

c.-Caso especial de Academias y otros centros de enseñanza. Independientemente de su superficie, las academias y centros de enseñanza son locales que albergan durante periodos temporales largos a los alumnos , por lo tanto será preciso de disponer como mínimo de un aseo público compuesto por inodoro y lavabo para cada sexo más aseo público adaptado a personas con discapacidad según legislación vigente. Para casos de superficies superiores a 500 m<sup>2</sup> se aplicará lo expresado en el apartado a

**4.-Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de oficinas.**

a.- Para edificios con uso de oficinas, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores:

una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

una (1) plaza de aparcamiento por cada local independiente con destino a oficina.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de oficinas.

b.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

c.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

Los edificios de uso exclusivo o dominante de oficinas ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

### 2.5.3.3.-Terciario Recreativo. Tipo de usos.

1. Se entiende por *uso exclusivo de servicios recreativos*, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, actividades lúdicas, o

correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), desarrollado con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo en un edificio sobre un suelo en que esté permitido el uso pormenorizado terciario no comercial recreativo, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

**2.** Se entiende por uso no exclusivo de *servicios recreativos* aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, actividades lúdicas, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), que se desarrolla junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado terciario no comercial recreativo las condiciones de calificación del PGOU. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, podrá implantarse en un inmueble con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el PGOU y las determinaciones de la calificación sobre la que se implante. Deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculo o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación.

**3.** Expresamente se prohíbe el uso de establecimientos de esparcimiento (discoteca o sala de fiesta) como uso complementario en planta baja de edificaciones destinadas a uso vivienda, así como a menos de 250 metros de edificaciones destinadas a uso vivienda.

**4.** En todo caso, las actividades de espectáculos o centros de reunión a implantar sobre un inmueble deberán cumplir con las determinaciones propias de las legislaciones y normativas específicas de afección que les sean de aplicación en función de su propia naturaleza.

Además deberán de cumplir:

a) 10% del nº de parcelas que serán de reserva para posibles visitantes

b) Si contiene restaurante, se exigirá una (1) plaza de aparcamiento por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie útil de comedor.

#### 2.5.3.4.- Condiciones de Implantación de Terciario Recreativo

**1.-** Altura libre de plantas en edificios con uso de terciario recreativo.

a.- Los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión, deberán contar con una altura libre entre el suelo y el techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y/o anejos del uso de espectáculos o reunión, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

b.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados al uso de espectáculos o centros de reunión, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En cualquier caso no se admitirá ninguna dependencia destinada a este uso con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

**2.-** Dotación de ascensores en edificios con uso de terciario recreativo.

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de terciario recreativo, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

b.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

**3.-** Dotación de aseos en edificios con uso de terciario recreativo.

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, todo edificio destinado a servicios recreativos deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

a.1.- Disponer, cuando menos, de un aseo público compuesto por inodoro y lavabo para cada sexo más aseo público adaptado a personas con discapacidad según legislación vigente, por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil accesible por público.



a.2.- Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares), dispondrán como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseo, siendo uno de ellos adaptado a personas con discapacidad de acuerdo con la legislación vigente.

En todo caso se atenderá a la dotación mínima definida por la legislación sectorial para cada uso concreto.

b.- Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

c.- En aquellos edificios de asociaciones comerciales –galerías comerciales o centros comerciales, que cuenten con locales de servicios recreativos, éstos deberán contar con dotación de aseos independiente al resto de los dispuestos para la asociación comercial, atendiendo a los parámetros antes señalados.

**4.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de terciario recreativo.**

a.- Para los edificios con uso exclusivo o dominante de servicios recreativos, deberá disponerse como mínimo cuatro (4) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados útiles o fracción de superficie accesible por público.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de local de espectáculo o reunión.

b.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

c.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

Los edificios de uso exclusivo o dominante de servicios recreativos ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

#### 2.5.3.5.-Terciario Garaje. Tipos de usos.

**1.** Se entiende por uso exclusivo de garajes, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre un suelo que permita el uso pormenorizado terciario de garajes o equipamiento aparcamiento, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

**2.** Se entiende por uso no exclusivo de garajes, al uso de la edificación destinado al estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes o equipamiento aparcamiento, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

Como uso compatible, podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otros usos dominantes de la edificación, siempre que así se permita por las condiciones de usos del presente PGOU. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de los usos implantados sobre el inmueble, salvo en el caso de garajes vinculados a viviendas, que podrán contar con acceso común.

**3.** En cualquier caso, todo uso de garajes deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

#### 2.5.3.6.- Condiciones de implantación de terciario garaje

**1.- Dimensiones de las plazas de aparcamientos.**

a.- La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será doscientos veinte (220) centímetros de latitud y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud. Dicha área así definida deberá quedar absolutamente libre de cualquier obstáculo.

b.- No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

c.- Los garajes y sus establecimientos anejos dispondrán, en sus accesos, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá siempre coincidente con la línea de edificación del inmueble y tendrá una altura mínima de doscientos tres (203) centímetros.

d.- En garajes de uso colectivo, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. En el caso de garajes individuales, las rampas rectas podrán llegar a contar con un veinte por ciento (20%) de pendiente, y las curvas, hasta un dieciséis por ciento (16%), medidas con los mismos criterios expresados anteriormente. Todas las rampas contarán con una anchura mínima de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis (6) metros. En todo caso, deberá asegurarse el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen.

e.- Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en cada sentido de circulación con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

**2.-** Altura libre de las plantas en edificios con uso de garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo al nivel de techo, incluidas instalaciones. Esta dimensión libre habrá de cumplirse en cualquiera de los puntos comprendidos en las zonas comunes de recorrido y maniobra de vehículos.

**3.-** Dotación de ascensores en edificios con uso de garajes.

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, se fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas sobre rasante destinadas a dicho uso sea superior a seis (7) metros.

Además para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante destinada a dicho uso.

b.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril de condiciones básicas de accesibilidad y el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Y La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*

**4.-** Dotación de aseos en edificios con uso de garajes.

a.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, y un aseo adaptado para personas con discapacidad, en garajes de uso y acceso público, por cada 100 plazas o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

b.- Para garajes privados en edificios de vivienda no será necesaria la dotación de aseos.

**2.6. Ordenanzas particulares de Edificación para uso Terciario****2.6.1. Ordenanza SU-T1 TERCIARIO GRAN SUPERFICIE MINORISTA.**2.6.1.1. Delimitación

El presente uso no se ha delimitado en los planos porque es un uso sujeto a una tramitación especial regulada por el TRLCIA. En principio se encuentra excluido de lo regulado por el PGOU. No obstante y de acuerdo con la tramitación expresada en el DL si dicho uso se autorizase deberá de cumplir lo siguiente.

2.6.1.2. Ordenación

El sistema de ordenación será de "edificación aislada " con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

2.6.1.3. Condiciones de edificación

La derivada de la propuesta tramitada de acuerdo con lo expresado anteriormente.

2.6.1.4. Usos

- Característico: Gran Superficie Minorista.
- Usos compatibles: Terciario (Comercial, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Industrial Talleres y Industrial Gran industria. Residencial resto categorías. Turístico.

**2.6.2. Ordenanza SU-T2 TERCIARIO COMERCIO.**2.6.2.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-T2 en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.6.2.2. Ordenación

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial ó terciaria donde se ubique la edificación.

2.6.2.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

2.6.2.4. Usos

- Característico: Terciario Comercio.
- Usos compatibles: Terciario (Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria. Turístico.

**2.6.3. Ordenanza SU-T3 TERCIARIO OFICINAS.**2.6.3.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-T3 en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

### 2.6.3.2. Ordenación

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

### 2.6.3.3. Condiciones de edificación

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

### 2.6.3.4. Usos

- Característico: Terciario Oficinas.
- Usos compatibles: Terciario (Comercio, Recreativo, Garaje ) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria. Turístico.

## **2.6.4. Ordenanza SU-T4 TERCIARIO RECREATIVO.**

### 2.6.4.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-T5 ,en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

### 2.6.4.2. Ordenación

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

### 2.6.4.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

### 2.6.4.4. Usos

- Característico: Terciario Hospedaje.
- Usos compatibles: Terciario (Comercio, Oficinas, Hospedaje, Garaje ) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria. Turístico.

## **2.6.5. Ordenanza SU-T5 TERCIARIO GARAJE.**

### 2.6.5.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-T6 ,en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

### 2.6.5.2. Ordenación

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

### 2.6.5.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

### 2.6.6.4. Usos

- Característico: Terciario Garaje.
- Usos compatibles: Terciario (Comercio, Oficinas, Hospedaje, Recreativo) ) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria. Turístico.

## **2.7 Turístico**

Se entiende por uso turístico las actividades que las personas realizan durante sus viajes y estancias en lugares distintos a su entorno habitual, por periodos temporales determinados.

Dentro de este uso consideramos los siguientes:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campamentos de turismo o campings.
- d) Casas rurales.
- e) Residencias Comunitarias (Residencias estudiantes, colegios mayores, residencias ancianos).
- f) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

### **2.7.1 Condiciones Generales del uso Turístico**

#### 2.7.1.1. Generalidades.

**1.** Se entiende por *uso exclusivo de alojamiento turístico*, el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hotelero o terciario no comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

**2.** Se entiende por *uso no exclusivo de alojamiento turístico*, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado turístico, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

**3.** En todo caso, cualquier uso de alojamiento turístico implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

#### 2.7.1.2. Condiciones de Implantación.

**1.-** Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento turístico.

a.- Las dependencias de los alojamientos turísticos responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afección.

b.- Si por las características del establecimiento, las habitaciones dispusiesen de cocina, deberán asegurarse en todo caso la perfecta evacuación de los humos y gases que pudieran producirse.

**2.-** Altura libre de plantas destinadas a uso de alojamiento turístico.

a.- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier dependencia destinada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de alojamiento turístico, será de doscientos sesenta (260) centímetros, pudiendo reducirse dicha altura libre a doscientos veinte (220) centímetros en estancias no vivideras como baños, almacenes, zonas de instalaciones, etc.

No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de alojamiento turístico, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, que podrán reducir la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

b.- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de alojamiento turístico, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendientes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una

distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros. En todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia el valor de doscientos veinte (220) centímetros.

**3.- Dotación de ascensores en edificios con uso de alojamiento turístico.**

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de alojamiento turístico, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros.

b. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

**4.- Dotación de aseos en edificios con uso de alojamiento turístico.**

Se atenderá a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

**5.- Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento turístico.**

a.- Se satisfará el mayor de los dos siguientes valores posibles:

Una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación,

Una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de alojamiento turístico.

b.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

c.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

Los edificios de uso exclusivo o dominante de alojamiento turístico implantados sobre parcelas de superficie inferior a cien (400) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 10 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

**6.- Condiciones especiales del Uso de Alojamiento en recintos abiertos. Camping.**

Los Campings deberán cumplir las siguientes normas en cuanto a:

a.- Ubicación: Los terrenos previstos por el Plan General a tal efecto.

b.- Normativa: Decreto 164/2003, de 17 de Junio, sobre ordenación de los campamentos de turismo de Andalucía y demás disposiciones oficiales que se dicten.

c.- Las construcciones no podrán superar en su conjunto una edificabilidad mayor de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela neta de uso camping

d.- Aparcamiento:

Se dispondrán el número de plazas que resulte de las condiciones siguientes:

d.1.- 10% del nº de parcelas que serán de reserva para posibles visitantes

d.2.- Si contiene restaurante, se exigirá una (1) plaza de aparcamiento por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie útil de comedor.

d.3.- artículo 22 del decreto 164/2003 sobre aparcamientos:

Los campamentos de turismo dispondrán, al menos, de un número de plazas de estacionamiento igual a la tercera parte de su capacidad máxima de alojamiento.

Las plazas de estacionamiento podrán disponerse, en su totalidad o en parte, en el interior de las parcelas cuando éstas superen los veinticinco metros cuadrados y siempre que el viario interior permita el acceso directo a ellas. Aquellas parcelas cuyas plazas de estacionamiento se ubiquen fuera de las mismas podrán disminuir las dimensiones mínimas que le correspondan según su categoría, en una superficie equivalente a quince metros cuadrados.

Cuando el aparcamiento correspondiente a una parcela se encuentre en el exterior de la zona de acampada estará señalizado con el mismo número de aquélla.

## **2.8 Ordenanzas particulares de Edificación para uso Turístico**

### **2.8.1. Ordenanza SU-TUR Turístico.**

#### 2.6.4.1. Delimitación

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU-TUR ,en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

#### 2.6.4.2. Ordenación

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

#### 2.6.4.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

#### 2.6.4.4. Usos

- Característico: Turístico. Se excluyen las Residencias Comunitarias.
- Usos compatibles: Terciario en planta baja (Comercio, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria.

## **2.9. E Equipamiento Comunitario.**

### **2.9.1. Condiciones Generales del uso Equipamiento Comunitario**

#### 2.9.1.1. Condiciones de implantación

El equipamiento comunitario podrá implantarse como uso exclusivo sobre un inmueble o instalación que se sitúe sobre suelos en que este permitido cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a equipamientos comunitarios, o como uso no exclusivo situado en edificación con otro uso dominante.

Si en la documentación del presente PGOU sólo se indica el uso de equipamiento comunitario, sin especificación de uso pormenorizado, podrá disponerse cualquiera de los definidos anteriormente.

La calificación pormenorizada en el plano de usos del suelo, o el señalamiento de una acción programada para un uso concreto, tiene el valor de la asignación de un uso preferente, pudiendo, siempre que los condicionantes urbanísticos, las circunstancias y necesidades del momento así lo exigieran , cambiar de uso pormenorizado entre los incluidos como equipamiento comunitario, sin considerarlo una modificación de PGOU ni del Programa de Actuación del mismo.

En parcelas calificadas con uso equipamiento comunitario se podrá disponer como uso complementario cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con la limitación del uso residencial, que sólo podrá implantarse en aquellos inmuebles de equipamiento comunitario que así lo exijan, como es el caso de viviendas asociadas a la guarda y custodia de estas instalaciones.

El uso residencial existente siempre podrá ser sustituido por el uso equipamiento comunitario en cualquiera de sus usos pormenorizados a excepción del uso cementerio.

#### 2.9.1.2. Sustitución de los equipamientos comunitarios existentes

Ningún equipamiento comunitario existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los equipamientos comunitarios existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo equipamiento comunitario podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

- Educativo, que podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento, excepto de ocio.
  - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.
  - Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratase de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominante de equipamiento.
  - Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, salvo ocio y religioso.
  - Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, excepto ocio.
  - Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
  - Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento.
- c) Los usos dotacionales obtenidos por ejecución del planeamiento o que figuren como tales dentro del suelo urbano consolidado solamente podrán ser sustituidos mediante la innovación del planeamiento general (art.36 LOUA) y siempre deberá de contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas. En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será preceptivo justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

### 2.9.1.3. Condiciones generales del uso equipamiento comunitario

#### *2.9.1.3.1. Legislaciones sectoriales*

Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento comunitario deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

#### *2.9.1.3.2. Altura libre mínima de planta.*

a) Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento comunitario, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

b) Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite antedicho, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados con uso de equipamiento comunitario, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendientes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admite ninguna dependencia destinada a uso de equipamiento comunitario con una altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

#### *2.9.1.3.3. Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario.*

a) En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento comunitario, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros.

b) En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía. Y *La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*

#### *2.9.1.3.4. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.*

1.- Para los edificios con uso de equipamiento comunitario deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, que serán incrementadas si así resulta al aplicar las siguientes condiciones:

a) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos, excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

b). En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.



c). En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

d) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

e). Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de altitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento comunitario.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

#### *2.9.1.3.5 Dotación de aseos en edificios de equipamiento comunitario.*

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

En el caso de equipamientos comunitarios con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, más un aseo adaptado a personas con discapacidad de acuerdo con la normativa vigente, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil accesible por público.

En todo caso habrá de cumplirse con la normativa sectorial vigente de acuerdo con el uso concreto a implantar.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

#### 2.9.1.4. Equipamiento aparcamiento público

Se regulará con las mismas condiciones que las definidas para el uso terciario de garajes, con la obligatoriedad de su destino a uso público con carácter rotatorio para al menos el 70% de sus plazas.

### **2.10. Ordenanzas particulares de Edificación para uso Equipamiento comunitario**

#### **2.10.1. Ordenanza (E) EQUIPAMIENTOS**

##### 2.10.1.1. Delimitación

El equipamiento comunitario lo constituye el suelo dedicado actualmente o previsto para usos Docente, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Social, Cultural, Religioso, Aparcamiento Público y Servicios Urbanos.

##### 2.10.1.2. Ordenación

Se aplicará la ordenación de la zona donde se implante el equipamiento. No obstante, por el carácter especial de estas edificaciones, para los edificios dotacionales públicos los parámetros de ordenación podrán ser alterados para adaptarse a la singularidad del programa del equipamiento o la normativa sectorial de aplicación.

##### 2.10.1.3. Condiciones de edificación

Se aplicarán las condiciones de edificación de la ordenanza particular de la zona donde se implante el Equipamiento.

No obstante, por el carácter especial de estas edificaciones, para los edificios dotacionales públicos los parámetros de las condiciones de ordenación podrán ser alterados para adaptarse a la singularidad del programa del equipamiento o la normativa sectorial de aplicación.

### 2.10.1.4. Usos

-Característico: Docente, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Social, Cultural Religioso, Aparcamiento Público y Servicios urbanos.

-Uso compatible adicional: vivienda unifamiliar anexa al equipamiento con las siguientes limitaciones:

- \* 1 vivienda por Equipamiento
- \* Superficie construida máxima 150,00 m<sup>2</sup>.

-Uso prohibido: Industrial y Terciario

-Nota .- En relación con el uso Religioso se hace constar que dicho uso no podrá ser computado dentro de las reservas para dotaciones que establece el art. 17.1.2<sup>a</sup> de la LOUA , por no encontrarse entre los usos previstos en dicho artículo.

-En relación con el uso de aparcamiento público se hace constar que este constituye una reserva dotacional que deberá ser computada de forma independiente al resto de las Dotaciones previstas por la LOUA

## **2.11 L Espacios Libres**

### **2.11.1.- Espacios Libres. Tipos y condiciones de implantación**

El presente Plan General contempla como Espacio libre los siguientes:

#### 2.11.1.1. Parques Urbanos

Corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básicamente, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos terciarios comerciales puntuales de apoyo (quioscos ó similares ), en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total del parque. En este caso, las edificaciones no podrán superar una (1) plantas de altura.

#### 2.11.1.2. Plazas, Jardines y Zonas Verdes

Comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

### **2.11.2.- Ordenación de los espacios libres**

En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU, se adecuarán para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

Los Proyectos para desarrollo de espacios libres definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

### **2.11.3.- Acceso a la edificación desde los Parques y jardines**

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada adyacente con una anchura mínima de 3 metros que posibilite el acceso de personas y vehículos de servicio y emergencia.

## **2.12 Ordenanzas particulares para el uso de Espacios Libres. Ordenanza (L) ESPACIOS LIBRES**

### **2.12.1 Delimitación**

El sistema de espacios libres está integrado por los parques y jardines públicos, de recreo y expansión, con posibilidad de instalar ferias, quioscos y otras instalaciones complementarias.

**2.12.2. Condiciones de edificación**

Se podrá autorizar la edificación aislada de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones, quioscos, etc., así como la provisión de casetas e instalaciones de feria.

- Ocupación máxima: 1% para edificaciones fijas. Sin limitación para instalaciones desmontables.
- Altura máxima: 1 planta, sin limitación de metros.
- Retranqueos: mínimo de 5 metros.

**2.12.3. Usos**

- Característico: Parques Urbanos, Plazas, jardines, zonas verdes.
- Uso compatible: aparcamiento público.

**2.13 Condiciones Generales del Uso de Transportes y Comunicaciones****Red Viaria**

Comprende los usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

Se incluyen en el presente PGOU las siguientes categorías de vías, reflejadas en la documentación gráfica adjunta con expresión de sus principales características y secciones de referencia.

- Vías nacionales
- Autovías autonómicas
- Vías interurbanas. Provinciales
- Vías urbanas
- Vías pecuarias
- Caminos rurales

Los márgenes de las vías, cuando discurren por Suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial vigente de aplicación. Cuando discurren en Suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones del presente PGOU.

**2.14. Instalaciones para generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables en suelo urbano.**

Las instalaciones fotovoltaicas en construcciones, instalaciones, infraestructura o suelo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

**1.- Cubiertas Inclinadas.**

Podrán situarse paneles de captación de energía solar en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio, hasta una superficie máxima del 70% de la superficie total de la cubierta en cuestión.

Excepcionalmente y de forma debidamente justificada se permitirá incrementar el ángulo de los módulos hasta en un máximo de 10°, en cualquiera de los ejes, considerando el mayor aprovechamiento y condicionado a su integración en el entorno y con el menor impacto visual. Para el caso de cubiertas mixta (con parte de cubierta inclinada y parte plana) en la parte plana se permitirá realizar estructuras, estas debidamente dimensionadas e instaladas a tal fin. Estas infraestructuras, incluidas los módulos fotovoltaicos, no podrán sobrepasar la altura de dos (2) metros sobre la altura máxima del edificio. En todo caso la instalación estará provista de un pasillo de mantenimiento de los módulos u otros elementos constitutivos, salvo que se acredite de forma fehaciente la no necesidad de estos.

**2.- Cubiertas Planas.** Tendrán que situarse por debajo de un plano paralelo a la cubierta de 2,00 metros desde la parte superior del último forjado. Aquellas instalaciones que superen dicha altura se considerarán como nueva planta por lo que tendrán que cumplir con la normativa urbanística vigente. En aquellos supuestos en los que se pretenda instalar módulos fotovoltaicos y no se hubiere agotado la altura máxima de la edificación en planta, se podrá ocultar la instalación mediante falsa fachada. Si los equipos, sistemas, elementos y montajes de la instalación se encontraran en la última planta deberán retranquearse un metro, como mínimo del plano de fachada y no podrán rebasar un plano de 45° trazado en la línea de cornisas

**3.- Fachadas.**

Solo podrán situarse módulos fotovoltaicos en las fachadas cuando en el proyecto se prevea solución constructiva que garantice la integración arquitectónica en la estética del edificio, así como en el entorno. Queda prohibido expresamente el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones que sirvan, salvo que se acompañe en el proyecto, de forma detallada, solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio. Las instalaciones y todos los elementos constitutivos del sistema de aprovechamiento por energía solar deberán estar debidamente protegidos y sujetos para evitar el desprendimiento de éstos, justificándose la solución adoptada. En zonas comunes se permitirá instalaciones fotovoltaicas siempre y cuando estén integrados en el entorno y no implique la reducción en el uso de estas zonas. Se podrán instalar módulos fotovoltaicos en aquellos espacios que tengan uso específico de recreo, lindero o medianías entre edificios contiguos siempre y cuando no impida el uso previsto en la ordenación urbanística y el que le es propio por su calificación.

**4.- Espacios de aparcamientos públicos o privados.**

Se podrán instalar módulos fotovoltaicos en aquellos espacios que tengan un uso específico de aparcamientos siempre y cuando no se impida el uso previsto en la ordenación urbanística y que le es propio por su calificación.

Las estructuras con destino a tal fin no podrán tener una altura superior a 4 metros y no inferior a 2,80, medido desde el suelo verticalmente desde cualquier punto debajo del área de barrido de la estructura en cuestión.

La estructura deberá ser de materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.

No se reducirá el espacio destinado al estacionamiento o pasillos de las instalaciones salvo que se detalle solución constructiva.

**5.- Mobiliario urbano.**

El Ayuntamiento podrá integrar los sistemas de captación de energía solar fotovoltaica en los diversos elementos del mobiliario urbano que lo admitan, como por ejemplo: marquesinas, farolas, columnas informativas, quioscos, pérgolas, etc.

**6.- Edificios catalogados.**

Se permitirá siempre y cuando sea compatible con el grado de protección e intervención establecido en el Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica y Etnográfico del Municipio y no desvirtúen las características que dieron lugar a la protección de la edificación y/o elemento.

**7.- Edificios sin instalación solar térmica.**

Los edificios que no posean instalación solar térmica y opten por la implantación de módulos fotovoltaicos en lugar de colectores solares térmicos deberán justificar y dejar el espacio necesario para la implantación de los mismos.

**8.- Condiciones de habitabilidad y funcionalidad**

La instalación de sistemas solares fotovoltaicos en cubiertas no podrá reducir en modo alguno las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de la edificación, por lo que, a modo de ejemplo, no se podrá cubrir patios o claraboyas u otros que sirvan de ventilación o iluminación de la edificación.

### **2.14.1. Protección del paisaje urbano**

Las instalaciones reguladas en esta Ordenanza no podrán provocar la desfiguración de la perspectiva del paisaje urbano o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y además deberán quedar preservados y protegidos los edificios, conjuntos, entornos y paisajes urbanos incluidos en los catálogos o planes de protección del patrimonio, por lo que de este orden le son de aplicación las normas urbanísticas que se recojan en las ordenanzas reguladoras de estas cuestiones.

Asimismo se tendrá en cuenta que estas instalaciones, y en especial las instalaciones solares, no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes, vías de comunicación terrestre y aérea y zonas de especial interés paisajístico

Los servicios técnicos municipales verificarán la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales.

Las instalaciones ejecutadas tanto en suelo como sobre instalaciones, construcciones e infraestructuras, salvo en aquellos supuestos que estén integrados arquitectónicamente en los edificios, deberán ser retiradas en los tres siguientes meses al cese de la actividad, prorrogables otros 3 meses, cualquiera que fuera la causa, dejando el soporte (cuando este no sea parte de la instalación fotovoltaica) en perfecto estado para el uso principal de este.

#### **2.14.2 Deber de conservación**

El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad deberán conservarla en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

El deber de conservación de la instalación implica su mantenimiento, mediante la realización de mediciones periódicas y reparaciones que sean precisas, para asegurar el cumplimiento de, entre otros, los siguientes fines:

- a) Preservar las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido autorizadas las citadas instalaciones.
- b) Preservar las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y ornato público, incluidos los elementos soporte de las mismas.
- c) Todas las instalaciones que se implanten deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía y control que permitan comprobar el funcionamiento del sistema
- d) Serán responsables del mantenimiento de la instalación sus propietarios y/ o titulares de derechos sobre la misma, con independencia de que su utilización sea individual o colectiva.
- e) Acreditación anual del cumplimiento del condicionado establecido en las licencias preceptivas, especialmente, los relativos a los suelos rústicos y los de tratamientos análogos.

**ÍNDICE CAPÍTULO IV  
ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

- 1 Definición y Documentación
- 2 Objeto de la Ordenanza
- 3 Los Proyectos de Urbanización. Definición
  - 3.1 Documentación
  - 3.2 Contenido del Proyecto.
- 4 Competencia y Procedimiento
- 5 Control de Calidad
- 6 Medidas de Seguridad
- 7 Medidas de Corrección y Prevención Ambiental
- 8 Condiciones Generales de Diseño
  - 8.1 De la Red Viaria
    - 8.1.1 Condiciones de Aplicación
    - 8.1.2 Secciones mínimas de viario.
    - 8.1.3 Secciones mínimas de vías de tráfico rodado
    - 8.1.4 Itinerarios peatonales accesibles
    - 8.1.5 Secciones mínimas de los Aparcamientos en vía pública.
    - 8.1.6 Secciones mínimas de vías peatonales y de tráfico restringido
    - 8.1.7 Cuadro resumen de Secciones mínimas de vías
    - 8.1.8 Firmes y Pavimentos. Condiciones Generales.
      - 8.1.8.1 Tipos de Firmes y Pavimentos
      - 8.1.8.2 Condiciones de materiales y ejecución
        - 8.1.8.2.1. Calles Peditonales
        - 8.1.8.2.2. Calles de tráfico rodado
    - 8.1.9 Bordillos y Líneas de Agua.
    - 8.1.10 Pendientes máximas.
    - 8.1.11 Señalización.
      - 8.1.11.1. Condiciones Generales.
      - 8.1.11.2. Señales verticales.
      - 8.1.11.3. Señalización informativa.
      - 8.1.11.4. Marcas viales. Señalización horizontal.
    - 8.1.12 Etapas de Ejecución de las Urbanizaciones
  - 8.2 De los Espacios Libres
    - 8.2.1. Condiciones de Aplicación.
    - 8.2.2. Condiciones Generales
    - 8.2.3. Riego
    - 8.2.4. Condiciones del suelo para jardines.
    - 8.2.5. Especies
    - 8.2.6. Alcorques
  - 8.3 Del Mobiliario Urbano
    - 8.3.1 Condiciones Generales
  - 8.4 De las Redes de Distribución de Servicios
    - 8.4.1 Condiciones Comunes
  - 8.5 De las redes de Abastecimiento de Aguas y Saneamiento
    - 8.5.1 Condiciones Generales

- 8.6 De las redes de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica
  - 8.6.1 Condiciones Generales
  - 8.6.2 Redes de Media Tensión.
  - 8.6.3 Centros de transformación.
  - 8.6.4 Transformadores.
  - 8.6.5 Batería de contadores.
  - 8.6.6 Red de baja Tensión
- 8.7 De la Red Municipal de Alumbrado Público
  - 8.7.1 Ámbito de aplicación.
  - 8.7.2 Documentación del proyecto.
  - 8.7.3 Condiciones generales de la instalación
  - 8.7.4 Consideración del resplandor luminoso nocturno
  - 8.7.5 Materiales
    - 8.7.5.1 Punto de luz
    - 8.7.5.2 Luminarias
    - 8.7.5.3 Lámparas
    - 8.7.5.4 Equipo auxiliar de encendido
    - 8.7.5.5 Reactancia.
    - 8.7.5.6 Condensador.
    - 8.7.5.7 Soportes
    - 8.7.5.8 Brazos
    - 8.7.5.9 Cimentaciones
    - 8.7.5.10 Centro de mando
  - 8.7.6 Condiciones de la red
    - 8.7.6.1 Redes de distribución en fachada y aéreas
    - 8.7.6.2 Redes de distribución subterráneas
    - 8.7.6.3 Arquetas
    - 8.7.6.4 Red de tierras
  - 8.7.7 Recepción de las instalaciones de Alumbrado Público
- 8.8 De las Redes de Semaforización
  - 8.8.1 Semáforos. Condiciones Generales.
- 8.9 De las Redes de Telecomunicaciones
  - 8.9.1 Condiciones Generales.
  - 8.9.2 Descripción General de la Red de Telecomunicaciones.
    - 8.9.2.1. Red de Alimentación
    - 8.9.2.2. Red de Distribución.
    - 8.9.2.3. Red de Dispersión.
  - 8.9.3 Elementos de la Red
    - 8.9.3.1. Canalizaciones subterráneas.
    - 8.9.3.2. Arquetas y cámaras de registro.
    - 8.9.3.3. Tramos interurbanos.
    - 8.9.3.4. Líneas aéreas.
    - 8.9.3.5. Instalación en fachada.
    - 8.9.3.6. Tipos de canalización y emplazamiento.
- 8.10 De las Redes y Acometidas de Gas
  - 8.10.1 Condiciones Generales.

## 9 Disposición final

### **1. Definición y Documentación**

#### **2. Objeto de la Ordenanza**

Una de las problemáticas generadas en el municipio es la inexistencia de una normativa específica para las urbanizaciones construidas en los últimos tiempos. Por tanto, merece un capítulo especial el tratar este problema y el plantear una propuesta que defina ya desde el avance las condiciones en que deben de ejecutarse las urbanizaciones.

1. Al amparo de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y su Modificación L2/2012, las Ordenanzas municipales de Edificación, junto con las de Urbanización, cuya formulación y aprobación corresponden al municipio, completan la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento en los contenidos que no deben formar parte necesariamente de ellos conforme a las previsiones de la citada Ley (artículos 23 a 25 LOUA).

2. La modificación o continuidad en el tiempo de las Ordenanzas es independiente de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística al que complementa, cumpliendo el objetivo de simplificar dicho documento de planeamiento de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

3. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto regular los aspectos relativos al Proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

#### **3. Los Proyectos de Urbanización. Definición**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del Plan General y del planeamiento que lo desarrolla.

Serán de aplicación para todas las obras de urbanización previstas, tanto en suelo urbano (unidades de ejecución, planes especiales, actuaciones de mejora urbana, etc..) como en urbanizable (urbanización de sectores completos, polígonos o unidades de ejecución).

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias (complementarias en los términos de la LOUA) en suelo urbano consolidado, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, y en general las que se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes. En todo caso la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinación del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Los proyectos de Urbanización deberán de cumplir simultáneamente lo establecido en:

- el D293/2009 de 7 de julio Reglamento por el que se regulan las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y lo establecido.

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

#### **3.1. Documentación**

Se relacionan en la presente norma los documentos que integrarán los Proyectos de Urbanización.

1. Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.

2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Se incluirán perfiles/secciones del estado previo con inclusión de las zonas perimetrales al ámbito de actuación.

3. Planos de proyecto y de detalle.



4. Pliego de condiciones técnicas y económicas administrativas de las obras y servicios.
5. Mediciones.
6. Cuadro de precios descompuestos.
7. Presupuesto.
8. Estudio de Seguridad y Salud.
9. Anexo de Prevención Ambiental.
10. Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico Que incluya :
  - Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las Obras y actuaciones complementarias.
  - Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración Paisajística y recuperación de las áreas deterioradas.

**11. Justificación del cumplimiento de la normativa técnica de accesibilidad**

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico administrativo cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios, así como justificación expresa del cumplimiento de las normativas de obligado cumplimiento y en particular se aportarán fichas justificativas del cumplimiento de las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía, Decreto 72/92 de 5 de mayo de la consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

**3.2. Contenido del Proyecto.**

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir las siguientes obras:

- a) Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- b) Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
- c) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Redes y elementos de alumbrado público.
- e) Señalización. (horizontal y vertical)
- f) Redes de telecomunicaciones (incluyendo como mínimo la red de telecomunicaciones)
- g) Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- h) Jardinería y tratamiento de espacios libres.
- i) Equipamiento y mobiliario urbano.
- j) Muros de Contención. (cuando sean necesarios).
- k) Medidas de Corrección y Prevención Ambiental
- l) Documentación prevista por la legislación de accesibilidad.

2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

4. En caso de ser necesario el refuerzo o mejora de las redes generales de infraestructura por el aumento de la demanda ocasionada por la nueva urbanización, (mejora de accesos, ampliación de infraestructuras como depósitos de agua, o secciones de conducciones, refuerzo de líneas de energía eléctrica, etc..) se incluirá en proyecto de urbanización la mejora de estos sistemas generales aunque no se ciñan al ámbito del sector o zona a urbanizar.

5. Los Proyectos de Urbanización contendrán asimismo las medidas de prevención medioambientales conforme a lo previsto en la legislación ambiental, normas urbanísticas y esta Ordenanza. Deberán de estudiar como mínimo los siguientes aspectos:

**PUNTOS LIMPIOS.-**

En relación con los puntos limpios, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

Todos los documentos de planeamiento urbanístico deberán de tener en cuenta la reserva de suelo necesario para la construcción de los puntos limpios necesarios en los términos previstos en los Planes Directores de Gestión de Residuos Urbanos.

Independientemente de lo anterior los polígonos industriales previstos por el PGOU deberán de contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a empresas con autorización para la gestión de residuos urbanos.

**RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICIÓN**

En relación con los residuos de construcción y demolición, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

Todos los Proyectos sometidos a Licencia Municipal deberán de incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de una fianza ó garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor de residuos cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán de acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

**CONTAMINACION LUMINICA.**

En relación con La contaminación Lumínica, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

En los nuevos desarrollos urbanísticos la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados se adoptarán las medidas necesarias para :

- Realizar un uso eficiente del alumbrado
- Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de la luz artificial en el cielo nocturno.
- Reducir la instrucción lumínica en zonas distintas de las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios residenciales.

No se permitirá con carácter general:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos ó culturales.
- La iluminación de Playas, costas, a excepción de aquellas integradas física y funcionalmente en los núcleos de población.
- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

Estas restricciones se podrán excepcionar en los supuestos establecidos en el art. 66.2 de la ley 7/2007.

**CONTAMINACION ACUSTICA**

En relación con La contaminación Acústica, según el Decreto 326/2003 de 25 de Noviembre de Reglamento contra la contaminación Acústica en Andalucía.

En los nuevos desarrollos urbanísticos y proyectos de infraestructuras físicas se deberá de realizar la asignación de usos generales y de usos pormenorizados de suelo de manera que se tenga en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y se velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificarán con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en partículas, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

Los trabajos realizados en la vía pública en las edificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 44 (uso de maquinaria al aire libre) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

### RESIDUOS

En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, 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 su término municipal, debiendo solicitar consulta a esta Consejería de Medio Ambiente, quien la deberá informar en el plazo de 30 días.

Las instalaciones de gestión de los derechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Prevención Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.

Real Decreto 679/06, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

En relación a los suelos contaminados de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el documento normativo deberá incorporar la obligación de los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado del suelo, cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

### AGUAS RESIDUALES URBANAS

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 y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las residuales urbanas producidas.

Los vertidos a la red de saneamiento de las actividades e industrias que se puedan establecer deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten. 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 produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la E.D.A.R. ha de efectuar el pretratamiento del vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria y técnicamente disponible para evitar vertidos accidentales.

En el suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como

pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc). En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el industrial-terciario, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial. El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental, que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en este Informe de Valoración Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

c) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

d) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

Respecto al Programa de Vigilancia ambiental, el técnico redactor del correspondiente Proyecto de Obra, incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en el Informe de Valoración Ambiental.

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean convenientemente tratados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

Control del sometimiento a los procedimientos de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc).

#### **4. Competencia y Procedimiento**

1. La competencia para aprobar el Proyecto de Urbanización corresponde al Alcalde en los términos que dimanar de la normativa de aplicación de régimen local, sin perjuicio de la posible delegación de atribuciones (artículo 21.1.j) y concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL).

2. El procedimiento para la aprobación del proyecto de urbanización, se ajustará a las siguientes reglas:

a) Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refiere puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el planeamiento. Se redactarán de oficio o por los particulares, dependiendo del sistema de actuación previsto en el PGOU y conforme previene la LOUA.

b) Presentado el Proyecto para su aprobación, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten y/o documentación necesaria y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto requiriéndose al interesado para que en un plazo de diez días, que podrá ser ampliado a quince, subsane las deficiencias o acompañe los documentos preceptivos, con la advertencia de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición; todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

c) Una vez informado por los Servicios Técnicos Municipales, será aprobado inicialmente por el Alcalde en el plazo máximo de tres meses, y se someterá a información pública durante veinte días (artículo 86 de la Ley 30/1992, LR-JAP-PAC, y 39 LOUA y modificación de la L2/2012), mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes.

Durante el citado plazo, se evacuarán los informes preceptivos; de no emitirse en el plazo señalado, se podrán proseguir las actuaciones salvo que éstos sean determinantes para la resolución del procedimiento.

d) A la vista del resultado de la información pública, el Alcalde lo aprobará definitivamente, con las modificaciones que en su caso resultaren pertinentes procediéndose a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. La aprobación del proyecto de urbanización legitimará la ejecución de las obras de urbanización contenidas en el mismo, así como tiempo de terminación de las obras y de fecha máxima de inicio.

4. Lo referente a la Recepción de las obras de urbanización y conservación de las mismas, se estará a lo dispuesto con carácter general en los artículos 154 y 153 respectivamente de la LOUA.

#### **5. Control de Calidad**

Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

Como mínimo, será necesario contemplar:

1.- Pruebas de comprobación de las redes de saneamiento y abastecimiento de acuerdo con las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Compañía encargadas del servicio.

2.- Pruebas y/o ensayos de la calidad de los firmes con certificación favorable expresa de la adecuación de las bases empleadas al destino final del firme.

3.- Todos aquellos que sean requeridos por los servicios técnicos por las particularidades concretas de la obra a ejecutar o por su lugar de emplazamiento.

En el presupuesto de proyecto habrá de contemplarse una partida económica mínima para Control de Calidad de un uno por ciento (1%) del coste total de la obra. No obstante el importe real de estos controles será asumido por el contratista hasta un 1,5% del coste total de la obra. Si excediera de esta cantidad, el exceso será a cargo de la Administración.

#### **6. Medidas de Seguridad**

Todos los proyectos deberán incluir además del preceptivo estudio de seguridad y salud un anexo en el que se definen con detalle las medidas que se tomarán para los siguientes aspectos:

a) Señalización y balizamiento de las obras

b) Estudio del impacto de la obra en la estructura viaria tanto de tráfico rodado como peatonal.

- c) Medidas a adoptar para minimizar tales impactos.
- d) Desvíos de tráfico previstos y su señalización de acuerdo con el vigente código de circulación y con toda la normativa sectorial de aplicación.

### **7. Medidas de Corrección y Prevención Ambiental**

#### **a) Medidas correctoras de Impacto ambiental**

En aquellos ámbitos de actuación en los que previamente se haya tramitado un estudio de impacto ambiental o figura similar en la se hayan establecido condiciones de ejecución de las obras, o medidas correctoras o compensatorias, habrán de recogerse expresamente en el proyecto de urbanización tales medidas, dándoles solución concreta e incluyéndolas en el presupuesto de la obra en su partida correspondiente.

#### **b) Medidas de Prevención Ambiental**

**1.** Los Proyectos de Urbanización que desarrollen sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado de acuerdo con plan parcial como figura de planeamiento tendrán que contener un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

**a.** Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

Instalaciones auxiliares.

Vertederos o escombreras de nueva creación.

Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.

Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.

Accesos y vías abiertas para la obra.

Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

**b.** Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención :

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.

- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.

- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

**2.** Se deberán establecer medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

**3.** Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

**4.** Los Proyectos de Urbanización incluirán las medidas para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes polígonos, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

Para ello, entre otras medidas, el promotor del Proyecto, obligatoriamente, tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas que en cada caso correspondan de acuerdo a la normativa vigente.

**5.** Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

**6.** El origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

**7.** Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

8. Todos los Proyectos de Urbanización deberán incorporar las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (D326/2.003, de 25 de Noviembre). A tal efecto para aquellas Unidades de Ejecución o Sectores de Suelo Urbanizable que pudieran verse afectados por emisiones sonoras generadas por alguna carretera, previo a la ejecución, deberán de realizar un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que la ejecución y puesta en marcha de las medidas sean responsabilidad del promotor de la urbanización o de los responsables de las posteriores edificaciones, y nunca del titular de la vía que genere el ruido.

9. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse para el desarrollo de nuevos sectores se describirán con el suficiente grado de detalle de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria.

10.- Así mismo los proyectos de urbanización deberán de incluir las medidas relacionadas con los aspectos considerados en el art. 3.2.5 de estas ordenanzas.

## **8. Condiciones Generales de Diseño**

### **8.1. De la Red Viaria**

#### **8.1.1. Condiciones de Aplicación**

Se contemplan en las siguientes normas criterios de diseño para el desarrollo de nuevos viarios o intervenciones sobre los existentes. Dichas normas se entenderán como criterio general adaptable a las situaciones particulares de cada caso concreto con la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

Además de lo expuesto en las presentes normas, serán de aplicación las condiciones particulares contenidas en las fichas de planeamiento, en la ordenación de unidades de ejecución, en las condiciones particulares de las actuaciones de mejora urbana así como los criterios de diseño de las principales vías recogidos en la documentación gráfica del presente PGOU.

Los aspectos no regulados por las presentes Ordenanzas se regirán por la normativa sectorial de aplicación, atendiendo especialmente a las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía, Decreto 293/2009 de 7 de julio de la consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía. Y *La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*

#### **8.1.2. Secciones mínimas de viario.**

1. En Suelo urbano ordenado en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las reflejadas en el plano de alineaciones contenido en la documentación gráfica del Plan General.

2. Para Suelo urbano no ordenado sometido a Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, se atenderá a las condiciones particulares reflejadas en las fichas de la correspondiente figura, y a la documentación gráfica, ya que en ocasiones aparece indicada la sección del viario.

En los casos en los que no se indique especificación alguna sobre la sección de la vía se estudiará su vinculación con la estructura general viaria a fin de establecer sus características de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

3. En el Suelo Urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo realizar un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

En cualquier caso la sección mínima de viario a implantar será de 10 metros en suelo urbanizable y de 8 metros en suelo urbano no consolidado, sin perjuicio de otra sección mayor obtenida a partir de los análisis anteriores.

#### **8.1.3. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado**

La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros. En los casos que el cumplimiento de lo anterior, en ámbitos de edificación consolidada, conlleve la ejecución de un ancho de acera inferior a 1,50 m quedará justificada la reducción de la sección del carril de tráfico a un valor inferior al establecido.

**8.1.4. Itinerarios peatonales accesibles**

*Artículo 15. D293/2009 y OVIV/561/2010 Condiciones generales.*

1.- Los itinerarios peatonales accesibles públicos y privados, de uso comunitario, de utilización y concurrencia pública se diseñarán de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades de terminación permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad

2.- Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

3.- Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

b) La anchura mínima a libre de obstáculos en todo su desarrollo será no inferior a 1,80 metros, para garantizar el el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 metros.

d) En el caso de que en viales existentes no sea posible, se resolverá mediante plataforma única de uso mixto. La acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente peatonal y la zona de vehículos. Deberá existir señalización vertical de aviso a los vehículos.

e) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.

f) No presentará escalones aislados ni resaltes.

g) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 22 y 24.2 y 3.

h) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 31.

i) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

j) La pendiente transversal máxima será del 2%.

k) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

l) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en la Sección 2a del capítulo 11 del presente Título.

m) Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario de vehículos, pasos subterráneos y elevados.

n) La altura máxima de los bordillos será de 12 centímetros, debiendo rebajarse a nivel del pavimento de la calzada en los pasos peatonales o mediante la creación de vados lo más cercano posible a las esquinas de la calle, cuando no existan aquellos.

o) Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 40 centímetros, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.

*Artículo 16. D293/2009 y OVIV/561/2010. Vados peatonales.*

1.- El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera. Cumplirán las siguientes características:

a) Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2 metros y del 8% para tramos de hasta 2,50 metros. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

b) La anchura mínima correspondiente a la zona de contacto entre el itinerario peatonal y la calzada será de 1,80 metros.

c) El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado. Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal. Tampoco se permitirá la colocación de ningún elemento de equipamiento tales como bolardos u otros análogos.



- d) El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado y se colocará sobre el vado una franja de 0,60 metros de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.
- e) Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.
- f) En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.
- g) En los espacios públicos urbanos consolidados, cuando no sea posible la realización de un vado peatonal sin invadir el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera, se podrá ocupar la calzada de vehículos sin sobrepasar el límite marcado por la zona de aparcamiento. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de circulación.
- h) Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada de vehículos. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.
- i) En caso de que no existan pasos de peatones que aseguren la continuidad del itinerario peatonal, se instalarán vados en las esquinas de las calles.

**2.-** El pavimento a que se refieren el apartado 1.d) será el recogido en el artículo 31.

*Vados para vehículos.*

1. Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de manera que no invadan el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alteren las pendientes longitudinales y transversales del mismo.
2. El itinerario mantendrá su nivel, alcanzando el vehículo la cota de itinerario fuera de éste, en la calzada o en la banda de aparcamiento o infraestructura.

No se instalarán franjas señalizadoras para evitar que las personas con discapacidad visual puedan confundirlos con los vados de pasos peatonales.

3. Los vados de vehículos no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal

*Artículo 17.D293/2009 y OVIV/561/2010 . Pasos peatonales.*

Los pasos peatonales cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.- Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.
- 2.- Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados de peatones que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.
- 3.- Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 metros medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.
- 4.- Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado según los criterios establecidos en el artículo 16, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.
- 5.- Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.
- 6.- Se señalará la presencia del paso peatonal en la acera mediante una franja de 0,60 metros de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal y con una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 metros entre la línea de fachada o elementos horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el pavimento táctil indicador de botones. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada. Si no existe fachada esta franja se prolongará hasta 4 metros.
7. Los pavimentos a que se refieren el apartado anterior serán los recogidos en el artículo 31.

**Isletas.**

**1.-** Si en el recorrido del paso peatonal es imprescindible atravesar una isleta situada entre las calzadas de tráfico rodado, el tramo correspondiente estará al mismo nivel de la calzada, en una anchura igual a la del paso peatonal. Tendrá la misma textura y color que la adaptación correspondiente de la acera., dicha isleta tendrá una anchura mínima igual a la del paso de peatones a que corresponde y su pavimento cumplirá con las condiciones dispuestas en el artículo 31, incorporando la señalización táctil aludida en ellos artículos  $\pm 6$  16.1. d) Y 17.6

**2.-** Las isletas podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras que delimitan el cruce cuando su longitud en el sentido de la marcha permita insertar los dos vados peatonales necesarios, realizados de acuerdo con las características definidas en el artículo 16, y un espacio intermedio de una longitud mínima de 1,50 metros.

Si por su dimensión no puedan cumplir con lo dispuesto en el punto anterior se ejecutarán sobre una plataforma situada entre 2 y 4 centímetros por encima del nivel de la calzada, resolviéndose el encuentro entre ambas mediante un bordillo rebajado con una pendiente no superior al 12%. En todo caso su longitud mínima en el sentido de la marcha será de 1,50 metros.

**3.-** Las isletas ubicadas en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario de vehículos se señalarán de la siguiente forma:

a) Las isletas ubicadas a nivel de calzada dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 40 centímetros de fondo, colocadas en sentido transversal a la marcha y situadas en los límites entre la isleta y el itinerario de vehículos; unidas por una franja de pavimento táctil direccional de 0,80 metros de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha.

b) Las isletas ubicadas al mismo nivel de las aceras dispondrán de una franja de pavimento táctil indicador direccional de 0,80 metros de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha entre los dos vados peatonales, y éstos dispondrán de la señalización táctil descrita en el apartado 3 del artículo 31.

**Artículo 18.D293/2009 y OVIV/561/2010. Carriles reservados al tránsito de bicicletas.**

**1.-** Los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalado y su pavimento se diferenciará, de forma significativa, en textura y color respecto del pavimento de los itinerarios peatonales.

**2.-** Su trazado respetará el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario de vehículos.

**3.-** Dispondrán de pasos peatonales coincidentes con los pasos peatonales de viales o calzadas y lo más cerca posible a las paradas de autobuses. Su trazado, siempre que sea posible, será perpendicular respecto de la acera o itinerario peatonal y estarán señalizados mediante las franjas señalizadoras previstas en el artículo 17.6

**4.-** Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurran sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas. Para ello estos carriles se dispondrán lo más próximos posible al límite exterior de la acera, evitando su cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera, y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal.

**5.-** Los pasos exclusivos para viandantes y sus correspondientes vados en cruce de calzadas no podrá ser compartidos con el paso de bicicletas. No obstante, se permitirá que los establecidos para estas últimas discurran contiguos a los primeros siempre que no alteren los requisitos fijados para los mismos.

**Artículo 19.D293/2009 y OVIV/561/2010. Puentes y pasarelas.**

Los puentes y pasarelas deberán estar conectados con un itinerario peatonal accesible y cumplirán los siguientes requisitos:

a) Los itinerarios peatonales situados en un puente o pasarela cumplirá las condiciones del artículo 15.

b) Se deberá disponer una protección lateral con barandillas o antepechos a ambos lados, provistas de pasamanos, que cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 23.6. En el caso de barandillas o antepechos, éstos cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 23.7.

c) En el inicio y final del puente o pasarela, se deberá colocar una franja de pavimento táctil direccional señalizadora, con el ancho del itinerario peatonal del puente o pasarela, de 0,60 metros de fondo mínimo.

**Artículo 20.D293/2009 y OVIV/561/2010. Pasos subterráneos.**

Los pasos subterráneos peatonales deberán estar conectados con un itinerario peatonal accesible y cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Los itinerarios peatonales situados en un paso subterráneo cumplirá las condiciones del artículo 15, salvo lo establecido en el apartado 3. k).
- b) En el inicio y final del paso subterráneo, se deberá colocar una franja de pavimento señalizador, con el ancho del itinerario peatonal de 0,60 metros de fondo mínimo.
- c) La iluminación debe ser permanente y uniforme de 200 lux, como mínimo, sin zonas de oscurecimiento o luz excesiva, para evitar deslumbramientos.

Artículo 21.D293/2009 y OVIV/561/2010. Acceso a distintos niveles.

Cualquier desnivel existente dentro de un itinerario peatonal, vía o espacio público, se salvará con rampa, ascensor o tapiz rodante que cumplirán las condiciones que se establecen en los siguientes artículos, con independencia de que, además, puedan existir escaleras.

*Artículo 22. D293/2009 y OVIV/561/2010 .Rampas accesibles.*

**1.-** En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 60/0 o desniveles superiores a 20 centímetros y que cumplan con las siguientes características:

- a) Los tramos serán de directriz recta, permitiéndose los de directriz curva con un radio mínimo de 50 metros considerando la medición a 1/3 del ancho de la rampa medido desde el interior.
- b) Su anchura mínima libre de paso será de 1,80 m
- c) La longitud máxima de cada tramo de rampa sin descansillo será de 10 metros .
- d) Las rampas cuyos recorridos de hasta 3 metros de longitud tendrán una pendiente máxima del 10%, del 8% para tramos de hasta 10 metros de longitud .
- e) La pendiente máxima en la dirección transversal será de un 2%
- f) El pavimento se ajustará a lo establecido en el artículo 31.No se admitirá la colocación sobre el pavimento de elementos sueltos que pueden deslizarse.
- g) Al principio y al final de las rampas existirán mesetas de embarque y desembarque con una longitud mínima de 1,5 metros y una anchura igual a la de la rampa que no invada el itinerario peatonal accesible; en dichas mesetas se dispondrá una franja de pavimento táctil de tipo direccional trasversal al sentido de la marcha mínima de 1,20 metros de fondo y la anchura de la rampa.
- h) Las mesetas situadas entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 metros cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; ó 1,50 metros cuando los tramos se desarrollen en directriz recta.
- i) La zona delimitada por la rampa y por los espacios de las mesetas, tanto intermedias como de embarque y desembarque estarán libres de obstáculos, no podrán formar parte de espacios destinados a otros usos.
- j) Las rampas deberán estar cerradas lateralmente por muros, paramentos laterales, barandillas o antepechos.

**2.-** Las rampas que estén cerradas lateralmente por muros o paramentos laterales se dotarán de pasamanos a ambos lados, disponiéndose, además, de pasamanos doble central cuando la anchura del tramo sea mayor de 4 metros.

**3.-** Los pasamanos reunirán las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de forma continua en todo el recorrido prolongándose en el principio y el fin de la misma cada tramo 30 centímetros sin interferir otros espacios de circulación y de uso.
- b) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 metros y en el inferior entre 0,65 y 0,75 metros medida en cualquier punto del plano inclinado.
- c) La dimensión mayor del sólido capaz estará comprendida entre 45 y 50 milímetros
- d) Serán firmes y fáciles de asir, no permitiéndose materiales muy deslizantes o demasiado rugosos, así como aquellos que expuestos a fuentes de calor sufran calentamientos.
- e) Estarán separados de los paramentos al menos 40 milímetros. Su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano, y el remate superior no podrá tener aristas vivas.
- f) Los pasamanos se diferenciarán cromática mente de las superficies del entorno.

**4.-** Las rampas que salven una diferencia de altura superior a 0,55 metros, y que no estén cerradas lateralmente por muros o paramentos laterales dispondrán de barandillas o antepechos rematados por pasamanos que reúnan las condiciones señaladas en el apartado 3.

Los antepechos y barandillas deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) No podrán ser escalables, para lo cual no existirán puntos de apoyo en la altura comprendida entre 20 y 70 centímetros sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la rampa y no tendrán aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 centímetros de diámetro.
- b) La altura mínima de la barandilla o antepecho medida desde el nivel del suelo será de 0,90 metros cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 metros, y de 1,10 metros en los demás casos.
- c) Como mínimo coincidirán siempre con el inicio y desarrollo final de la rampa.

*Artículo 23.D293/2009 y OVIV/561/2010. Escaleras.*

**1.-** Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en el itinerario peatonal accesible, deberán ubicarse colindantes o próximas a ésta.

**2.-** El diseño y trazado de las escaleras se ajustarán a los siguientes parámetros:

- a) Serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz curva con un radio mínimo de 50 metros considerando la medición a 1/3 del ancho de la escalera medido desde el interior.
- b) La anchura libre de los peldaños será como mínimo de 1,20 metros.
- c) No se permitirán las escaleras compensadas.
- d) Se mantendrán libres de obstáculos en su recorrido.
- e) Los tramos de escaleras tendrán un mínimo de 3 peldaños y un máximo de 12 .
- f) Las escaleras deberán tener en todo caso tabica y la huella no tendrá discontinuidades.
- g) Todos los peldaños que formen parte del mismo tramo tendrán la misma altura. Y la huella será de la misma dimensión.
- h) Los peldaños tendrán unas dimensiones de huellas no inferiores a 30 centímetros medidas en proyección horizontal y ~ las tabicas no serán superiores a 16 centímetros. En todo caso la huella H y la contrahuella C cumplirán la relación siguiente:  $54 \text{ centímetros} < \text{ó} = 2C + H < \text{ó} = 70 \text{ centímetros}$ .
- i) Carecerán de bocel, vuelo o resalto sobre la tabica
- j) El ángulo formado por la huella y las tabicas será mayor o igual a 75° y menor o igual a 90°.
- k) En escaleras descubiertas, para posibilitar la evacuación del agua, tanto las mesetas como las huellas tendrán una pendiente hacia el exterior como máximo del 1,5%.

**3.-** Los pavimentos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se evitarán los pavimentos de los escalones que produzcan destellos o deslumbramientos. El pavimento será duro, estable, antideslizante en seco y mojado, sin piezas ni elementos sueltos, sin resaltes.
- b) En ambos extremos de la escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la escalera y el fondo será de 1,20 metros.
- c) Cada escalón se señalará en toda su longitud con una banda de 5 centímetros. de anchura enrasada en la huella y situada a 3 centímetros del borde, que contrastará en textura y color con el pavimento del escalón.

**4.-** Las mesetas deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) El espacio ocupado por mesetas será exclusivo y no compartido por otros usos.
- b) Si existen mesetas partidas o que formen ángulo deberá poder inscribirse una circunferencia mínima de 1,20 metros de diámetro en cada una de las particiones.
- c) Al principio y al final de las escaleras existirán mesetas de embarque y desembarque con una longitud mínima de 1,50 metros y una anchura igual a la de los peldaños; las mismas deben estar señalizadas conforme al apartado 3.b).
- d) Las mesetas situadas entre tramos de una escalera tendrán el mismo ancho que ésta, y una profundidad mínima de 1,20 metros.

**5.-** Los tramos de escaleras que estén cerradas por muros o paramentos verticales se dotarán de pasamanos a ambos lados, disponiéndose, además, de pasamanos doble central cuando la anchura del tramo sea mayor de 4 metros.

**6.-** Los pasamanos reunirán las siguientes condiciones:

- a) Se dispondrán de forma continua en todo el recorrido prolongándose en el principio y en el fin de la escalera 30 centímetros.
- b) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior entre 0,95 y 1,05 metros y en el inferior entre 0,65 y 0,75 metros.
- c) Serán firmes y fáciles de asir, no permitiéndose materiales muy deslizantes o demasiado rugosos, así como aquellos que expuestos a fuentes de calor sufran calentamientos.

d) Estarán separados de los paramentos al menos 40 milímetros. Su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano, y el remate superior no podrá tener aristas vivas.

e) La dimensión mayor del sólido capaz estará comprendida entre 45 y 50 milímetros.

f) Los pasamanos se diferenciarán cromáticamente de las superficies del entorno.

**7.-** Las escaleras, que salven una diferencia de altura superior a 0,55 metros y que no estén cerradas lateralmente por muros o paramentos verticales, dispondrán de barandillas o antepechos de fábrica rematados por pasamanos que cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 6. Los antepechos y barandillas deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Coincidirá con el inicio y final del desarrollo real de la escalera.

b) No podrán ser escalables, para lo cual no existirán puntos de apoyo en la altura comprendida entre 20 y 70 centímetros sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la escalera.

c) La altura mínima de la barandilla o antepecho será de 0,90 metros cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 metros, y de 1,10 metros en los demás casos.

d) La separación libre entre barrotes u otros elementos verticales que lo conformen no será mayor de 10 centímetros como mínimo.

*Artículo 24.D293/2009 y OVIV/561/2010 Ascensores, tapices rodantes y escaleras mecánicas.*

**1.-** Cuando en los espacios libres públicos se instalen escaleras mecánicas, o tapices rodantes o ascensores, se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo:

**2.-** Respecto a los ascensores, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los ascensores vinculados a un itinerario peatonal accesible deberán garantizar su utilización no discriminatoria por parte de todas las personas.

b) En el exterior de la cabina y colindante a las puertas deberá existir un espacio donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 metros de diámetro mínimo libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.

c) Se colocarán en cada uno de los espacios de acceso, indicadores luminosos y acústicos de llegada, e indicadores luminosos que señalen el sentido del desplazamiento del ascensor.

d) La botonera exterior del ascensor se situará entre 0,70 y 1,20 metros de altura. En el exterior, deberá colocarse en las jambas el número de la planta en braille. Estarán acompañados por caracteres arábigos en relieve y con contraste cromático respecto al fondo.

e) En el exterior de la cabina se dispondrán franjas de pavimento táctil indicador direccional colocadas en sentido transversal a la marcha frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y el fondo será de 1,20 metros.

f) No podrá existir ningún resalte entre el pavimento del itinerario peatonal accesible y el acceso al ascensor. Entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior no podrá existir un espacio superior a 35 milímetros de anchura.

g) Las características del ascensor deben garantizar que la precisión de nivelación sea igual o menor a 20 milímetros.

h) Las dimensiones mínimas en el interior, en función del número y posición de las puertas de que disponga, serán las siguientes:

-Cabinas de una puerta: 1,10 x 1,40 metros.

-Cabinas de dos puertas enfrentadas: 1,10 x 1,40 metros.

-Cabinas de dos puertas en ángulo: 1,40 x 1,40 metros.

i) Las puertas serán de apertura automática y parcialmente transparentes, de manera que permitan el contacto visual con el exterior. Dejarán un ancho de paso libre mínimo de 1 metro y contarán con un sensor de cierre en toda la altura del lateral y existirá un botón de activación de apertura desde la cabina.

j) Se colocarán pasamanos en las paredes de la cabina donde no existan puertas. La zona de asimiento de los pasamanos deberá tener una sección transversal de dimensiones entre 30 y 45 milímetros, sin cantos vivos. El espacio libre entre la pared y la zona a asir debe ser de 35 milímetros, como mínimo. La altura del borde superior de la zona a asir debe estar comprendida entre  $900 \pm 25$  milímetros medidos desde el suelo de la cabina.

k) La botonera interior del ascensor se situará entre 0,70 y 1,20 metros de altura. Los botones de mando estarán dotados de números en braille. Estarán acompañados por caracteres arábigos en relieve y con contraste cromático respecto al fondo. El botón correspondiente al número 5 dispondrá de señalización táctil diferenciada. Los botones de alarma estarán identificados con una campana en relieve.

l) La cabina contará con un indicador sonoro y visual de parada y de información de número de planta. También dispondrá de bucle de inducción magnética.

**3.-** Además de lo dispuesto en el presente artículo, cumplirán con los requisitos esenciales de seguridad y salud relativos al diseño y fabricación de los ascensores y de los componentes de seguridad especificados en el Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores.

**4.-** Las escaleras mecánicas y tapices rodantes no formaran parte de los itinerarios peatonales accesibles pero se consideraran elementos complementarios a ellos. Con la finalidad de facilitar su uso por parte del mayor número de personas, deberán cumplir las especificaciones siguientes:

- a) Deberán tener una luz libre mínima de 1 metro.
- b) La velocidad no será superior a 0,5 metros por segundo.
- c) Los tapices inclinados tendrán una pendiente máxima del 12%.
- d) La superficie móvil deberá discurrir en horizontal al menos 0,80 metros antes y después de generar los peldaños o la superficie inclinada, según se trate de escalera mecánica o de tapiz rodante.
- e) Contarán con pasamanos laterales, a ambos lados, a una altura máxima de 0,90 metros. Los pasamanos móviles deberán proyectarse horizontalmente al menos 0,80 metros antes y después de las superficies móviles. Toda la superficie del pavimento situada entre los pasamanos en esta zona debe ser horizontal y enrasada a la misma cota de la superficie horizontal móvil que la continua.
- f) Se debe señalar el comienzo y final de las escaleras mecánicas y de los tapices rodantes con una franja de pavimento táctil indicador direccional colocada en sentido transversal a la marcha, con una anchura igual que la de las escaleras y una longitud de 1,20 metros.
- g) Al principio y al final de la escalera mecánica existirá un embarque y desembarque con una anchura mínima de 1,20 metros.

*Artículo 25. D293/2009 y OVIV/561/2010 Ayudas técnicas.*

**1.** En el caso de obras de reforma, sólo se admitirán ayudas técnicas para salvar desniveles cuando sea imposible cumplir las determinaciones establecidas en los artículos anteriores y siempre que se den los supuestos contemplados en la disposición adicional primera del Decreto.

**2.** Las ayudas técnicas deberán reunir las condiciones establecidas en el artículo 75 del D293/2009.

#### **8.1.5. Secciones mínimas de los Aparcamientos en vía pública.**

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en el tráfico de éstas.

Con independencia de que la vía sea de una o dos direcciones de circulación, el carril adyacente a los

Aparcamientos tendrá unas dimensiones mínimas de:

-Aparcamiento en línea : 5,00 x 2,50 metros

-Aparcamiento en batería: 4,50 x 2,50 metros

-Aparcamiento en espina: 4,50 x 2,50 metros

Condiciones de accesibilidad:

**Artículo 29. D293/2009 y OVIV/561/2010 . Reservas de plazas.**

1.- En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie, de titularidad pública o privada, sean o no de horario limitado, siempre que se destinen a concurrencia pública, de manera permanente o provisional, se reservará, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de cuarenta siempre requerirá como mínimo una plaza. Estas plazas serán independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

2.- En caso de enajenación, cesión o arrendamiento de la totalidad de las plazas de estacionamiento se mantendrán para la venta, alquiler o cesión a personas con movilidad reducida tantas plazas como las inicialmente reservadas.

Las plazas de estacionamiento reservadas para personas con movilidad reducida deberán mantener tal condición de reserva en caso de enajenación, cesión o arrendamiento.

3.- En el supuesto de que una parte de las plazas se destine a la enajenación, cesión o arrendamiento, del resto de plazas resultantes destinadas a uso público o utilización colectiva se seguirá reservando una plaza por cada cuarenta o fracción.

**Artículo 30. D293/2009 y OVIV/561/2010 . Condiciones técnicas de las plazas reservadas.**

1.- Las plazas reservadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios de vehículos, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 16, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

b) Estarán situadas tan cerca como sea posible de las entradas accesibles a edificios, centros de medios de transporte público y servicios públicos de la zona .

c) Estarán señalizadas, horizontal y verticalmente, con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) establecido en el Anexo IV y la prohibición de aparcar en las mismas a otros vehículos. La señalización horizontal será antideslizante. No obstante, en los espacios naturales la señalización se podrá ajustar a las peculiaridades paisajísticas del entorno. Se deben señalar también los itinerarios peatonales accesibles de acceso a ellas.

d) Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5 metros de longitud x 2,20 metros de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 metros.

e) Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

f) Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5 metros de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 metros.

g) Las zonas de estacionamiento deben tener un acceso peatonal y un itinerario peatonal, ambos accesibles, que comuniquen las plazas reservadas con la vía pública.

2.- A los efectos previstos en los artículos 29 y 90, la Administración de la Junta de Andalucía proporcionará a las personas con movilidad reducida una tarjeta ajustada al modelo uniforme regulado en la Recomendación del Consejo de la Unión Europea de 4 de junio de 1998, que permita estacionar en los aparcamientos reservados.

3.- Se fomentará la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida junto a su centro de trabajo y domicilio.

**8.1.6. Secciones mínimas de vías peatonales y de tráfico restringido**

En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a nuevas urbanizaciones, se admiten calles de anchura mínima 6,60 metros (Se admiten anchos menores para calles ya consolidadas por las parcelaciones existentes) .

Estas calles podrán tener dos disposiciones:

a) Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

b) Con acerado de 1,80 metros a ambos lados, carril circulatorio de 3 metros de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en la vía y el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos vinculados con las construcciones adyacentes, (propietarios, vehículos de emergencia, reparto y servicio público).

### 8.1.7. Cuadro resumen de Secciones mínimas de vías

ANCHO DE CALLE	DIMENSIONES				
	Aceras (ml)	Calzada (ml)	Aparcamiento (ml)	Desnivel calz/acera (cm)	Pendiente transv. (%)
< de 8,00 m (*)	2 x 1,8	Resto	no	no	2,00
de 8,00 m. a 9,99 m.	Mín. 2 x 1,80	Resto(min 3,50 m)	1 lado (2,50)	si (5,00)	2,00
de 10,00 m. a 14,99 m.	Mín. 2 x 1,80	Resto(min 3,50 m)	1 lado (2,50)	si (12,00)	2,00
de 15,00 m. y mayores	Mín. 2 x 3,00	Resto(min 3,50 m)	2 lados (2,50 por lado)	si (12,00)	2,00

(\*) sólo casco Histórico

### 8.1.8. Firmes y Pavimentos. Condiciones Generales.

Todo proyecto de urbanización deberá contener un plano de planta a escala adecuada en el que se reflejen los distintos tipos de pavimento propuesto. Con independencia de lo anterior podrán ser requeridos planos de detalle en los que se reflejen aspectos tales como encuentros entre distintos pavimentos, solución de vados y paso de peatones, formación de dibujos en el pavimento, etcétera.

En todo caso podrán ser requeridas muestras de los materiales a emplear así como certificados de pruebas o ensayos sobre los mismos.

La elección entre los distintos acabados de pavimento admisibles estará en función del entorno en el que se emplace la actuación, debiendo adecuarse el modelo elegido al existente en el entorno. Esta condición no será aplicable en actuaciones que por su magnitud, singularidad o discontinuidad con la estructura general urbana pueda adoptar un tratamiento específico.

En todo caso las propuestas serán evaluadas por los servicios técnicos municipales.

#### 8.1.8.1. Tipos de Firmes y Pavimentos

Se recogen a continuación los firmes y pavimentos tipo que se emplearán en obras de urbanización en función del tipo de vía, sus condiciones de entorno y de acuerdo con los criterios que fijen en su caso los Servicios Técnicos Municipales.

ANCHO DE CALLE	MATERIALES				
	Aceras	Calzada	Bordillos	Rigola	Alcorques
< de 8,00 m (*)	Horm.estamp.adoq.rojo	Horm.estamp.adoq.gris	Hormigón gris	Hormigón blanco	No hay
de 8,00 m. a 9,99 m.	Horm.estamp.adoq.rojo	Asfalto	Hormigón gris	Hormigón blanco	No hay
de 10,00 m. a 14,99 m.	Horm.estamp.adoq.rojo	Asfalto	Hormigón gris	Hormigón blanco	Hormigón gris
de 15,00 m. y mayores	Horm.estamp.adoq.rojo	Asfalto	Hormigón gris	Hormigón blanco	Hormigón gris



### 8.1.8.2. Condiciones de materiales y ejecución

#### 8.1.8.2.1. Calles Peatonales

Los pavimentos destinados a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, y cualquier otro posible obstáculo.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por baldosas especiales con distinta textura o material., de acuerdo con la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras , el urbanismo , la edificación y el transporte en Andalucía.

Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el pavimento circundante.

Dentro de las vías de tráfico peatonal se contemplan 2 niveles en función de la exclusividad del tráfico peatonal.

##### a) Tráfico exclusivo peatonal

Estarán conformados por:

1. Solería de Hormigón estampado dibujo de adoquín color rojo
2. Losa de hormigón en masa H-150 de 15 cms de espesor.
3. Zahorra natural compactada de espesor 20 cms.
4. Terreno natural compactado.

##### b) Calles peatonales con acceso restringido de vehículos

Estarán constituidas por la siguiente sección:

1. Solería de Hormigón estampado dibujo de adoquín color rojo
2. Losa de hormigón en masa H-150 de 20 cms de espesor.
3. Zahorra natural compactada de espesor 20 cms.
4. Terreno natural compactado.

Condiciones de accesibilidad:

#### Artículo 31.D293/2009 y OVIV/561/2010 . Pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales.

1.- Los pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales reunirán los siguientes requisitos:

- a) Serán duros, estables, antideslizantes en seco y en mojado, sin exceso de brillo sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas, e indeformables, salvo en las zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas que por sus condiciones de uso requieran pavimentos que hayan de ser deformables.
- b) Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.
- c) Estarán firmemente fijados y ejecutados de tal forma que no presenten elementos sueltos, cejas ni rebordes entre las distintas piezas, variando la textura y el color del mismo en los casos establecidos en el presente Reglamento. Se prohíbe en cualquier caso el uso de grava suelta.

2.- Todo itinerario peatonal accesible deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto.

3.- El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:

- a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de S milímetros.
- b) Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 milímetros, siendo el resto de características las in-

dicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

4.- Para señalar cruces o puntos de decisión en los itinerarios peatonales accesibles se utilizará el siguiente pavimento:

a) Piezas de pavimento liso, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.

b) Piezas en inglete en cambios de dirección a 90°.

#### 8.1.8.2.2. Calles de tráfico rodado

Las calzadas diseñadas para tráfico rodado de carácter local estarán compuestas por un firme mínimo igual al que se expresa a continuación. Para en las que se prevea mayor intensidad de tráfico habrá de efectuarse el correspondiente cálculo de acuerdo con la normativa vigente.

Sección tipo calzadas de tráfico local:

1. Capa asfáltica (4+4) compuesta por capa de rodadura S-12 de 4cms + Capa intermedia S-20 de 4cms de espesor.

2. Zahorra natural compactada en capa de 25 a 30 cms. de espesor.

3. Terreno natural compactado.

#### 8.1.8.2.3. Pavimentos Blandos

Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales, mejoradas o no, o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

Los firmes de esta naturaleza serán los de albero o zahorra estabilizados con mezcla de cal o cemento.

Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

#### 8.1.9. Bordillos y Líneas de Agua.

El bordillo separador de calzada y acera será de hormigón gris de dimensiones 15x30 o 12x25 cms. pudiendo ser biselado o no.

La línea de aguas (rigola) se formará con una pieza de hormigón blanco tomada con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

Tanto el bordillo como la línea de aguas se asentarán sobre base de Hormigón de 200 kgs. de cemento.

En medianas y zonas ajardinadas, se colocará un bordillo de separación de forma redondeada, tipo bota o similar de material de hormigón.

En actuaciones de remate o terminación de zonas ya parcialmente urbanizadas se continuará con el diseño y materiales implantados.

#### 8.1.10. Pendientes máximas.

1. En suelo urbano consolidado por la edificación se mantendrán las rasantes existentes no permitiéndose alteración de las mismas salvo zonas sometidas a reforma en las que así se decida oportuno por mejorar las condiciones existentes. En cualquier caso no podrá producirse perjuicio alguno a las edificaciones consolidadas por alteración de la rasante.

2. Como criterio general las pendientes de calle en nuevas urbanizaciones deberán adecuarse a la topografía del terreno, no permitiéndose elevaciones por encima de la cota natural del terreno mediante rellenos superiores a 1,5m. Sin perjuicio de lo anterior, en zonas donde los trazados previstos en el la estructura general viaria originen valores superiores a los citados anteriormente, no será de aplicación tal condición.

3. La pendiente longitudinal máxima admisible para viales de nueva ejecución será de un 6% , salvo que por motivos justificados relacionados con la articulación de estas vías con las existentes y las condiciones topográficas del terreno lo impidan. En todo caso no se diseñarán viales con pendiente longitudinal superior al 10% para tráfico rodado de cierta intensidad.

4. La pendiente transversal se diseñará de forma que garantice la evacuación del agua de escorrentía no admitiéndose valores superiores a un 2%. No obstante, se aplicará el mismo criterio de justificación que el descrito para pendientes longitudinales en caso de incumplimiento de este valor.

5. En todo caso se observarán las determinaciones de las legislaciones sectoriales que sean de aplicación, y en particular en vías que incluyan tráfico peatonal las condiciones contenidas en Ley 1/1999, de 31 de marzo , de Atención a Personas con Discapacidad de Andalucía y el Decreto 293/2009, de 7 julio, por el que se aprueba el re-

glamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

#### **8.1.11. Señalización.**

Los proyectos de urbanización deberán contemplar la ejecución de la señalización necesaria dentro de su ámbito de actuación, y el necesario para la conexión con las zonas adyacentes si así fuera necesario.

##### 8.1.11.1. Condiciones Generales.

Se utilizarán las señales vigentes del código de circulación, y señalización informativa tipo AIMPE municipal siempre que sea autorizada.

La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos municipales.

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, deberán cumplir con la normativa específica del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

##### 8.1.11.2. Señales verticales.

Las placas a emplear en señales estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión homologadas para este fin.

Los elementos de sustentación de las placas estarán constituidos por acero galvanizado y tendrán la correspondiente homologación para este uso.

##### 8.1.11.3. Señalización informativa.

Deberá adecuarse al modelo aprobado por el Ayuntamiento. La implantación de este tipo de señales estará sometida en cualquier caso a la aprobación expresa por parte del Ayuntamiento.

##### 8.1.11.4. Marcas viales. Señalización horizontal.

Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

#### **8.1.12. Etapas de ejecución de las pavimentaciones**

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

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

**2ª.** En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva de la calzada, que se instalará sobre el pavimento de la primera etapa siempre que no se aprecien deterioros de importancia. También se ejecutarán las aceras.

#### **8.2. De los Espacios Libres**

##### **8.2.1. Condiciones de Aplicación.**

Las condiciones que se exponen en las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a los espacios libres ajardinados y a las zonas verdes. Cuando los espacios libres sean pavimentados, el firme y acabado de éstos se hará de acuerdo con las condiciones expuestas para los viarios de uso peatonal.

##### **8.2.2. Condiciones Generales**

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico.

Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a las determinaciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad de An-

dalucía y Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

### 8.2.3. Riego

Todo proyecto y obra de ajardinamiento deberá contener instalación de riego con indicación expresa de todos y cada uno de sus componentes cuyas características se atenderán a lo establecido en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la compañía encargada del suministro y de acuerdo con las indicaciones del Servicio Municipal responsable.

Como mínimo todo proyecto deberá contener bocas de riego distribuidas de forma que se sitúen a una distancia máxima de 100 metros.

En caso de existir arbolado implantado en alcorques, se dispondrá red de riego por goteo con tubería de polietileno y programadores horarios, de acuerdo con las indicaciones del Servicio municipal responsable.

Cuando se proyecten zonas ajardinadas incorporarán red de riego por goteo y/o aspersores automáticos con los correspondientes sistemas de programación horaria.

El proyecto deberá resolver y justificar la captación de agua para riego. Como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable. Cuando esto no sea posible el proyecto deberá resolver la conexión a la red municipal instalando el correspondiente contador que se contratará a nombre del Ayuntamiento de Zurgena en caso de espacios de mantenimiento público y a nombre de entidades de conservación en caso de haberse constituido éstas para su mantenimiento.

### 8.2.4. Condiciones del suelo para jardines.

Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no inferior a 50 centímetros.

Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

### 8.2.5. Especies

La elección de especies atenderá a los siguientes criterios:

- a) Integración en el entorno en el que se implanta
- b) Adecuación al clima y condiciones de soleamiento y humedad
- c) Compatibilidad con otras especies
- d) Posibilidad de crecimiento sin causar afección al entorno (problemas de raíces, visibilidad, altura no adecuada al entorno.
- e) Velocidad de crecimiento

No obstante la elección de especies a implantar en zonas ajardinadas estará supervisada por los Servicios Técnicos municipales responsables.

### 8.2.6. Alcorques

El tamaño de los hoyos de plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces de la planta. En caso de plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de plantación en profundidad, se excavará toda la superficie del alcorque hasta al menos 1 metro de profundidad. Por este motivo se construirán alcorques de dimensiones útiles mínimas de 1 x 1 m.

Cuando los alcorques se dispongan sobre espacios de tránsito peatonal, deberán adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. *Y La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*

.Cuando en cumplimiento de estas medidas los alcorques deban estar provistos de rejilla, esta será de fundición configurada con aros concéntricos al tronco del árbol. Dispondrá de medidas antirrobo permitiendo a la vez el fácil desmontaje para facilitar la labor de mantenimiento

### 8.3. Del Mobiliario Urbano

#### 8.3.1. Condiciones Generales

El mobiliario urbano se colocará en función del ancho de calle y de acuerdo con el siguiente cuadro :

ANCHO DE CALLE	MOBILIARIO URBANO				
	Bancos	Papeleras	Alcorques	Fuentes	Juegos niños
< de 8,00 m (*)	No precisos	1 ud/250 m2.	No precisos	No precisos	No precisos
de 8,00 m. a 9,99 m.	No precisos	1 ud/400 m2.	No precisos	No precisos	No precisos
de 10,00 m. a 14,99 m.	1 ud/35 ml.	1 ud/35 ml.	2 ud/35 ml.	No precisos	No precisos
de 15,00 m. y mayores	2 ud/35 ml.	2 ud/35 ml.	2 ud/35 ml.	1 ud/200.	Opcional

Todos estos elementos, así como otros no incorporados en la relación anterior que se estimase oportuno implantar en los espacios públicos, deberán adaptarse a los modelos aprobados por el Ayuntamiento, y en todo caso se ajustarán a las determinaciones contenidas respecto de estos elementos en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Y *La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*"

### 8.4. Redes de Distribución de Servicios

#### 8.4.1. Condiciones Comunes

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos –tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.– éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

3. No obstante lo indicado, se especifican a continuación las condiciones correspondientes según la situación concreta.

##### a) Suelo urbanizable

No se admitirá el levantamiento de líneas eléctricas aéreas de alta, media o baja tensión así como de comunicaciones o cualquier otro tipo y, en su defecto, en caso de no ser posible la instalación subterránea por falta de definición en el trazado urbanístico o por cualquiera otra causa solo se admitirán con carácter provisional.

En nuevas urbanizaciones, todos los servicios eléctricos de media o baja tensión así como los de alumbrado público, comunicaciones o cualquier otro servicio deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento.

Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la designación como Suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea.

##### b) Suelo urbano

En la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes no se admitirán trazados aéreos o adosados a las fachadas debiendo disponerse las correspondientes canalizaciones subterráneas entubadas y registrables que conecten con el interior de los edificios.

En el caso de que se efectúen nuevas construcciones, o en la restauración de edificios existentes, deberán preverse canalizaciones subterráneas en acera o empotradas en la fachada que permitan el paso de circuitos de las diferentes instalaciones.

## 8.5. Redes de Abastecimiento de Aguas y Saneamiento

### 8.5.1. Condiciones Generales

1. Todos los proyectos de urbanización que contemplen actuaciones sobre redes de abastecimiento de aguas, redes de saneamiento o redes de riego, deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Compañía suministradora:

-REGLAMENTO DEL SUMINISTRO DOMICILIARIO DE AGUA EN ANDALUCÍA (Decreto 120/91, de 11 de Junio; Consejería de Presidencia, Junta de Andalucía)

-ORDENANZA REGULADORA DE LA TASA POR LA PRESTACION DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA A POBLACIONES Y LAS ACTIVIDADES CONEXAS Y ACCESORIAS AL MISMO.

2. En los nuevos desarrollos las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

El cálculo de consumo medio diario se realizará para una dotación mínima, incluyendo servicios comunes de 200 litros/hab. por día en suelo residencial. En suelo industrial la dotación mínima será de 40 m<sup>3</sup>/día por hectárea.

Cuando el suministro no proceda de la red municipal, se indicará su procedencia, debiendo justificar la disponibilidad del caudal suficiente y la calidad de las aguas mediante certificado de organismo competente. En este caso de captación no municipal ó cuando no haya una garantía suficiente de suministro de la red general, se preverán depósitos reguladores con capacidad para almacenar el consumo diario como mínimo.

La presión de agua en los puntos de consumo debe de estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atm. deben ponerse válvulas reductoras.

La red se dispondrá preferentemente con tuberías de fibrocemento de presión y diámetro mínimo de 60 mm. la Profundidad mínima bajo calzadas será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 1 metros de la superficie; el recubrimiento mínimo bajo aceras puede disminuirse a 0,60 metros.

Conectada a la red de abastecimiento deberán disponerse bocas de riego é incendio conforme determine el Ayuntamiento y si este no las precisara se colocarán de forma que el radio de acción de las bocas de riego alcance cualquier punto de las manzanas y que las bocas de incendio estén distanciadas como máximo 150 metros.

3. Asimismo, en los nuevos crecimientos, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo

No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano. Las aguas residuales verterán a la red de alcantarillado público para su posterior tratamiento en la depuradora municipal.

En las zonas donde la topografía del terreno no permita esta solución, deberán impulsarse al colector de uso público y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Cuando el saneamiento no conecto a la red municipal, se justificará debidamente el método de depuración empleado y la solución de vertido.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Las acometidas a la red se harán siempre en pozos de registro; se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección ó de pendiente y cada 50 metros como máximo en alineaciones rectas.

Las tuberías ó conductos serán de hormigón vibrocentrifugado con diámetro mínimo de 250 m/m, recibidas sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 m/m de diámetros, apisonados.

El cálculo de caudales se hará en base al consumo. Se dispondrá cámara de descarga automática en cada cabecera de la red.

Los vertidos industriales deberán ajustarse en todo caso a las normas establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. y al Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía D292/1995 de 12 de diciembre de 1995, BOJA nº 166 de 28 de diciembre de 1995.

Si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

## 8.6. Redes de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica

### 8.6.1. Condiciones Generales

A efectos de que los Proyectos de Urbanización contengan las infraestructuras necesarias para el suministro eléctrico el presente P.G.O.U ha realizado las siguientes previsiones:

Para el cálculo de la Potencia Prevista para los desarrollos previstos por el PGOU se ha utilizado los siguientes datos:

Potencia Vivienda	Electrificación Media	5,75 KW/ud
Potencia Terciario/Industrial /Equipamientos		0,1 KW/m2
Potencia Alumbrado Zonas Verdes		0,001 KW/m2
Potencia Alumbrado Calles		0,0006 KW/m2
Coefficiente simultaneidad viviendas =		$(15,3+(n^{\circ}\text{viv}-21)* 0,5)$

A.R.	Nº VIVIENDAS TOTALES	M2 TERC./IND.	M2 EQUIP.	M2 ALB. PUB.		SIMULT.	POTENCIA PREVISTA KW				TOTAL KW
				VIARIO	EL		VIV/TERC/IND	VIV	TERC/IND	EQ	
ZUR-R01	59	837,71	1.003,53	11.902	3.226	0,7	237,48	58,84	10,33	9,18	403,64
ZUR-R02a	287	3.495,00	4.380,20	40.385	10.751	0,58	390,45	202,71	418,02	32,19	1.343,37
ZUR-R02b	183	2.397,50	3.037,14	29.727	8.727	0,58	610,31	139,06	303,71	23,59	1.076,68
ZUR-R02c	451	3.860,00	6.097,32	66.845	22.446	0,58	1.504,09	223,88	609,79	55,77	2.393,47
ZUR-R03	64	1.000,00	1.099,52	14.947	5.631	0,7	257,60	70,00	109,95	19,10	450,66
ZUR-R04	97	439,07	1.698,56	20.019	7.052	0,7	390,43	30,79	169,86	17,06	608,14
ZUR-R05	95	300,00	1.580,23	26.394	10.739	0,7	382,38	21,00	156,02	25,22	584,63
ZUR-R06	36	0,00	480,72	8.511	2.796	0,7	144,90	0,00	48,07	7,05	200,02
ZUR-R07	51	714,50	835,64	12.786	3.823	0,7	285,20	58,02	81,56	10,22	357,07
SIN UE	332	400,00	0,00	68.047	0	0,58	1.107,22	23,20	0,00	34,02	1.164,44
ZUR-R01		2.802,10	280,20	2.522	761	1	0,00	280,21	28,02	1,98	310,19
<b>A.R.</b>	<b>Nº VIVIENDAS TOTALES</b>	<b>M2 TERC./IND.</b>	<b>M2 EQUIP.</b>	<b>M2 ALB. PUB.</b>		<b>SIMULT.</b>	<b>POTENCIA PREVISTA KW</b>				
				<b>VIARIO</b>	<b>EL</b>	<b>VIV/TERC/IND</b>	<b>VIV</b>	<b>TERC/IND</b>	<b>EQ</b>	<b>ALB.PUB.</b>	<b>TOTAL KW</b>
SUES-R1	208	907,50	3.308	75.732	22.947	0,58	693,68	52,64	330,77	60,81	1137,90
SUES-R2	279	911,61	4.468	55.443	14.202	0,58	930,47	52,87	446,78	41,92	1472,04
SUES-R3	64	695,00	1104	7.629	4.143	0,7	257,60	48,65	110,39	7,96	424,60
SUES-R4	46	787,00	941	10.384	4.444	0,7	385,15	55,09	94,08	9,64	343,96
SUES-R1	0	149.242	14.924	149.881	37.311	0,7	0,00	1.446,97	1492,42	102,25	1205164
	2.232	168.790	45.098	602.053	160.917		7.797	11.756	4510	462	24.524,41

Para la realización de una transformación efectiva y una distribución equilibrada se ha previsto la implantación de una Subestación Eléctrica al Norte de La Alfoquía de acuerdo con las exigencias expresadas por la Cía. suministradora.

1. Las redes y servicios eléctricos contenidos en los proyectos de urbanización deberán ser informados favorablemente por la Empresa Suministradora del servicio con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto en su conjunto por parte del Ayuntamiento.

Dicho informe podrá ser obtenido directamente por los particulares, debiendo aportar al Ayuntamiento para la tramitación de la aprobación del proyecto, certificado de la compañía y documento debidamente diligenciado. También podrá tramitarse a través de la Administración Municipal, en cuyo caso deberán aportar copia del proyecto para este fin.

2. En ningún caso podrán instarse arquetas, armarios, cuadros, o elementos de este tipo sobre el espacio público sobre rasante, debiendo en todo caso quedar enterrados o embebidos en cerramientos exteriores de edificaciones.

3. Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electro-técnicos actualmente en vigor.

- Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).

- Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias aprobado por RD 3275/1982).

- Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por RD 842/2002 de 2 de agosto).

- Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.

- Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de potencia conforme a los dispuesto en el REBT, instrucción técnica ITC-BT-10.

#### **8.6.2. Redes de Media Tensión.**

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía suministradora en sus Normas.

Las redes tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

Deberán cumplir con el Decreto 3151/1968 que aprueba el reglamento técnico de líneas aéreas de alta tensión.

#### **8.6.3. Centros de transformación.**

Cumplirán con las determinaciones establecidas en el Real Decreto 3275/1982.

Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego debiendo preverse su instalación en el interior de parcelas de uso privado.

También podrán disponerse en parcelas de uso público de cesión obligatoria destinadas a equipamientos cuando la potencia demandada, así lo requiera.

En todo caso se atenderá a lo establecido en las ordenanzas generales de la edificación para la implantación de centros de transformación en interior de edificios y a cuantas otras normas sean de aplicación.

En el caso de ubicar centros de transformación sobre rasante, se deberán adoptar los criterios expuestos de estética en las ordenanzas generales de la edificación. Además, las construcciones que alberguen esta instalación deberán adecuarse al entorno en el que se emplazan, es decir deberán tener obligatoriamente un tratamiento formal en cuanto a composición y materiales de acabado de fachadas similar al de las construcciones circundantes. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de cuantos requerimientos técnicos sean de aplicación.

Independientemente de su ubicación, dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública.

La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m<sup>2</sup>.

#### **8.6.4. Transformadores.**

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

Potencias normalizadas por CSE, en kVA 50, 100, 160, 250, 400, 630 y 1.000.

#### **8.6.5.-Cuadro de baja Tensión.**

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados de la compañía Suministradora, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.



**8.6.6. Batería de contadores.**

Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, establezca la Compañía Suministradora del servicio.

**8.6.7. Red de baja Tensión**

La red de Baja Tensión se ajustará a las determinaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

**8.7. De la Red Municipal de Alumbrado Público****8.7.1. Ámbito de aplicación.**

La presente sección de Redes de Alumbrado Público tiene la consideración de ordenanza municipal de Alumbrado, siendo de aplicación a todas las intervenciones que sobre dicha red municipal se realicen así como a las actuaciones de ampliación de la misma.

**8.7.2. Documentación del proyecto.**

Todo Proyecto debe permitir su correcta interpretación por técnico competente distinto del autor del mismo, así pues para los proyectos de nueva construcción, reforma o rehabilitación de instalaciones de alumbrado público, la documentación mínima necesaria constitutiva será la que se relaciona a continuación:

Documento 1. Memoria y Anexos

Documento 2. Planos

Documento 3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares

Documento 4. Presupuesto

**a) Memoria y Anexos**

Constará como mínimo de los siguientes epígrafes:

Objeto del Proyecto, indicándose la finalidad del estudio.

Descripción de la zona a iluminar, con la situación y características.

Normativa de aplicación, haciendo referencia a Reglamentos Eléctricos vigentes y Recomendaciones y Normas de Alumbrado Público que afecten a las características de las instalaciones proyectadas.

Características de las Instalaciones Proyectadas.

Justificación del cumplimiento del DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

La memoria se completará con los siguientes anexos:

Cálculos luminotécnicos: se obtendrán mediante programa de ordenador de los fabricantes de luminarias a colocar, de acuerdo con las condiciones luminotécnicas exigidas.

Cálculos eléctricos: se indicarán las caídas de tensión, las intensidades nominales y máximas admisibles, protecciones de las líneas y equipos eléctricos, eficiencia energética, características de los centros de mando, etc. Con carácter previo a la realización del Proyecto, deberá consultar a los Servicios Técnicos Municipales, la situación y número de Centros de Mando a instalar.

Estudio de Seguridad y Salud.

Justificación de precios.

**b) Planos**

Los planos deberán ser lo suficientemente descriptivos para que puedan deducirse de ellos las Mediciones que sirvan de base para las valoraciones pertinentes, así como las características de las obras e instalaciones a ejecutar.

Deberán incluirse los siguientes planos:

**Situación**

Planta general de la Red de Alumbrado Público, en el que se representarán:

La situación de los puntos de luz, distinguiéndose los diferentes tipos empleados.

El trazado de los circuitos de alimentación y las separaciones con los servicios adyacentes.

Disposición de canalizaciones y arquetas.

Las letras o símbolos que se hayan utilizado para realizar los cálculos eléctricos de los distintos circuitos y subcircuitos.

La situación de los centros de mando, protección y medida.

Cuadro de secciones de los cables en todos los ramales que comprenden la red de alimentación de los puntos de luz. En la leyenda se aclarará perfectamente el significado de los símbolos utilizados, haciendo constar la potencia y la altura de implantación de los diferentes puntos de luz, regulación de luminaria y si se trata de red aérea o subterránea.

Plano de detalles de la red de Alumbrado Público, en el que se representarán:

Los distintos tipos de báculos, columnas o brazos, con detalle ampliado de las bases o sistema de anclaje. Deberán estar completamente dimensionados.

Las cimentaciones de los báculos y columnas, señalando su posición con respecto al bordillo.

Los diversos tipos de luminarias indicando sus dimensiones principales y los elementos que la constituyen.

La cimentación de los cuadros de mando cuando vayan colocados sobre el terreno ó el sistema de instalación mecánica en caso contrario.

Las conexiones y empalmes en la caja de derivación a punto de luz, y en su caso en las cajas de protección de líneas. Se especificará el sistema adoptado para la puesta a tierra.

Las secciones de los diferentes tipos de canalizaciones y arquetas para la instalación.

**c) Pliego de prescripciones técnicas particulares.**

En este documento, se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, a cuyos efectos deberá consignar, expresamente o por referencia a los Pliegos de Prescripciones Técnicas Generales que resulten de aplicación, las características que hayan de reunir los materiales a emplear y ensayos a que deban someterse para la comprobación de las condiciones que han de cumplir; las normas para la elaboración de las distintas unidades de obra, las precauciones a adoptar durante la construcción y las medidas de seguridad.

**d) Presupuesto.**

Contendrá los siguientes capítulos:

**Mediciones.**

Estarán siempre referidas a datos existentes en los Planos y serán lo suficientemente detalladas para permitir su fácil comprobación. Se dividirán en el número de apartados y subapartados necesarios para que queden perfectamente definidas las unidades de obra que se integran en cada una de las etapas de ejecución.

**Cuadros de Precios.**

Se incluirán todos los precios de las unidades de obra que vayan a emplearse en la formación de los Presupuestos Parciales y Generales.

**Presupuestos Generales.**

Se denominará Presupuesto de Ejecución Material el resultado obtenido por la suma de los productos del número de cada unidad de obra por su precio unitario o presupuesto parcial y de las partidas alzadas.

Para la formación del Presupuesto de Ejecución por Contrata se incrementará el de Ejecución Material en los siguientes conceptos: gastos generales, un 13 %; beneficio industrial del Contratista, un 6 %, y finalmente el valor resultante se aplicará el IVA.

Para facilitar las labores de gestión de base de datos de proyectos y de mantenimiento, será necesario adjuntar al Proyecto de alumbrado público impreso en papel, una copia del mismo en formato digital.

### 8.7.3. Condiciones generales de la instalación

A continuación se describen los factores que determinan las características mínimas que debe satisfacer el alumbrado público de las vías y espacios públicos:

En los viales con tráfico motorizado los niveles luminotécnicos se obtendrán en luminancia ( $\text{cd}/\text{m}^2$ ) y en pasajes, paseos peatonales, jardines y demás sectores sin tráfico motorizado se calculará el nivel de iluminación mediante el parámetro iluminancia ( $\text{lux}$ ).

Para obtener los parámetros del alumbrado se ha de considerar el cumplimiento de las Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación (CIE), del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) ajustadas en estas Instrucciones las peculiaridades de esta ciudad.

En las instalaciones de alumbrado público en vías con tráfico motorizado tipo autopistas y autovías, el nivel de luminancia será único no incorporándose a los equipos auxiliares de encendido dispositivo alguno para alumbrado reducido, instalándose en el resto de vías con tráfico motorizado equipos para alumbrado reducido.

El factor de mantenimiento a aplicar en los cálculos luminotécnicos será de 0.8 en todos los casos.

En las vías con tráfico motorizado se establece en  $1.0 \text{ cd}/\text{m}^2$  el valor mínimo aceptable para obtener una visión satisfactoria en el alumbrado a nivel reducido. No obstante, en tramos singulares donde los vehículos tengan que realizar maniobras dificultosas como por ejemplo intersecciones, rotondas y glorietas, reducción de carriles, disminución del ancho de la calzada, etc., se aumentará la luminancia entre un 20 y 50 % para mejorar la visibilidad del conductor en dichos tramos. Los valores medios de la luminancia para las vías con tráfico motorizado estarán comprendidos entre  $1.5$  y  $2.0 \text{ cd}/\text{m}^2$  para el nivel de iluminación normal con un coeficiente de uniformidad mínimo de 0.4.

Los alumbrados especiales, como pueden ser los de monumentos, fuentes, sectores históricos - artísticos, etc. tendrán un tratamiento específico independiente de acuerdo con los criterios que se estimen por los Servicios Técnicos Municipales.

En las zonas o sectores sin tráfico motorizado el nivel de iluminación estará comprendido entre 20 y 30  $\text{lux}$  de media, instalándose el nivel reducido en los equipos auxiliares o en su caso reductor de tensión en cabecera junto al centro de mando. La uniformidad media será de 0.30 como mínimo.

### 8.7.4. Consideración del resplandor luminoso nocturno

Con el fin de reducir la contaminación luminosa en los distintos alumbrados se implantarán luminarias con reducida emisión de luz por encima del plano horizontal, debiéndose utilizar reflectores que dirijan el flujo al área que se pretenda iluminar. La limitación del resplandor luminoso nocturno no solo implica la reducción de la contaminación lumínica sino también el mejor aprovechamiento del flujo luminoso y por tanto mayor eficiencia energética.

En consecuencia en la iluminación de autopistas y autovías, arterias urbanas importantes y rondas de circulación se instalarán luminarias con un flujo hemisférico superior del 3 % como máximo y en el resto de las vías con tráfico rodado será inferior al 5% del total. En el resto de alumbrados peatonales, el flujo hemisférico superior instalado será inferior al 25 % del total. De acuerdo con lo expuesto las luminarias han de ir provistas de bloque óptico o reflector de lamas de forma que se controle la emisión de luz, aumente el factor de utilización y eficacia luminosa, disminuyendo el deslumbramiento. Se adjuntará en el Proyecto copia del certificado del fabricante de las luminarias con los porcentajes del flujo hacia el hemisferio superior.

En la iluminación de fachadas y monumentos, a ser posible, los proyectores se instalarán a altura adecuada para que la iluminación sea en sentido descendente. A los proyectores se les incorporará rejillas, parálumenes, etc. para evitar la dispersión del haz luminoso y se procurará que permanezcan ocultos a la visión directa.

Disposición de los puntos de luz.

Disposición para Vía Pública

Hay cuatro formas de disposición de luminarias que han sido reconocidas como aptas para las vías públicas con tráfico motorizado.

#### Unilateral

Esta disposición, que consiste en la colocación de todas las luminarias a un mismo lado de la calzada, se utiliza solamente en el caso de que el ancho de la vía sea igual o inferior a la altura de montaje de las luminarias. La luminancia de la vía en el lado opuesto a la fila de luminarias será inevitablemente menor comparada con la del lado donde han sido colocadas aquellas.

#### Tresbolillo

Esta disposición, consiste en la colocación de las luminarias en ambos lados de la vía al tresbolillo o en zigzag y se emplea principalmente si el ancho de la vía es de 1.0 a 1.5 veces la altura de montaje. Hay que prestar cuidadosa atención a la uniformidad de las luminancias en la vía, ya que alternadas manchas brillantes y oscuras pueden producir un efecto molesto de zigzag.

#### En oposición (pareadas)

Esta disposición, con luminarias colocadas una opuesta a la otra se utiliza ante todo cuando el ancho de la vía es mayor de 1.5 veces la altura de montaje.

#### Suspendidas en la mitad de la vía

Esta disposición, con las luminarias suspendidas a lo largo del eje de la vía, se utiliza para vías estrechas con edificios en ambos lados que permiten la suspensión de las luminarias en cables anclados en ellos.

#### Consumo de energía

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que la potencia instalada de las mismas sea inferior a 1.0 W/m<sup>2</sup> en calzadas y aceras. No obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados, podrá llegarse a potencias instaladas de 1.5 W/m<sup>2</sup>. Se incluirá este cálculo en todo proyecto de alumbrado público.

Para el ahorro y eficiencia energética habrá que dotar a la instalación de un sistema para tal finalidad. Se recomienda el uso de estabilizadores - reductores en cabecera de línea o equipos de doble nivel eléctricos o electrónicos gestionados por mando con preferencia a la primera opción. Será necesaria la consulta previa a los servicios técnicos municipales para establecer los modelos y marcas de los citados equipos reductores de consumo para el buen funcionamiento de los servicios de mantenimiento.

### **8.7.5. Materiales**

En este apartado se especifican las características de los materiales que se requieren para el proyecto de los distintos elementos de la instalación del alumbrado público, objeto de estas Instrucciones, tales como punto de luz, soportes, cimentaciones, acometidas, centro de mando, redes de distribución en fachada y aérea, puesta a tierra, zanjas y canalizaciones y arquetas.

#### 8.7.5.1. Punto de luz

El punto de luz está constituido por luminaria, lámpara y equipo auxiliar de encendido.

Por ser todos los elementos interdependientes, para el correcto funcionamiento, el conjunto ha de estar garantizado por el fabricante de la luminaria durante un periodo mínimo de un año.

#### 8.7.5.2. Luminarias

Para su elección se tendrá en cuenta:

Su resistencia contra la humedad, polvo atmosférico, efectos mecánicos y eléctricos.

Su protección a los agentes atmosféricos garantizando de fábrica su duración por un periodo mínimo de 5 años.

Han de ser fáciles de montar, desmontar, limpiar y asegurar una cómoda reposición de la lámpara y demás accesorios.

Debe venir de fábrica con el equipo de encendido montado.

Sus características técnicas y fotométricas han de ser las óptimas para el mejor aprovechamiento del flujo luminoso de la lámpara a utilizar, teniendo en cuenta la geometría y estética de la zona a iluminar.

Su capacidad para desalojar el calor producido por los diversos elementos del punto de luz.

Tipos y características:

#### Tipo I

Serán las empleadas en vías con tráfico motorizado.

La carcasa y reflector serán dos cuerpos distintos. La carcasa podrá ser de policarbonato reforzado con fibra de vidrio, aluminio inyectado o poliéster.

El reflector será de aluminio puro anodizado, pulido y electroabrillantado.

La cuba de cierre será de vidrio termorresistente, policarbonato, metacrilato o cualquier otro material adecuado técnicamente.

La apertura de la luminaria se producirá de forma que no quede abierta sobre la vía pública, ni vierta su equipo de encendido hacia la calzada.

Dispondrá de dispositivo de regulación para el correcto enfoque de luminaria y lámpara tanto horizontal como verticalmente.

La altura de colocación será igual o superior a 8.0 metros y el flujo luminoso de la lámpara será mayor de 10.000 lúmenes.

El grado de protección mínimo será IP-65, aunque en caso de reposición o continuidad por motivos de estética, se tendrá en cuenta la luminaria instalada o existente.

Dispondrá de capacidad suficiente para alojar el equipo auxiliar de doble nivel de potencia que irá en soporte aislado eléctricamente del resto de la luminaria.

El flujo luminoso hacia el hemisferio superior será inferior al 5 % del total.

#### Tipo II

Comprende aquellas luminarias que van colocadas a baja altura (< 5 metros) como las propias de calles y plazas peatonales, las propias de urbanizaciones y jardines, etc.

Las instalaciones de jardines no llevarán alumbrado a nivel reducido.

Irán provistas de bloque óptico, reflector de lamas o cualquier otro dispositivo que controle el flujo luminoso hacia el hemisferio superior a un valor inferior al 25 % del flujo total de la lámpara.

Las luminarias estarán construidas en materiales antivandálicas, tanto la carcasa como el cierre.

Para la elección del modelo de luminaria a emplear se tendrá en cuenta el aspecto estético acorde con el entorno y las luminarias existentes en dicho entorno. No obstante, se pedirá asesoramiento a los Servicios Técnicos Municipales implicados.

#### 8.7.5.3. Lámparas

Las lámparas por sus características técnicas, potencia y flujo luminoso condicionan la totalidad de la instalación de alumbrado público; tal como centros de mando, sección de los conductores, luminarias, equipo auxiliar, altura de soportes y distribución de estos. Por tanto su elección óptima es esencial en este tipo de instalaciones.

En alumbrado público viario con tráfico motorizado se utilizarán generalmente lámparas de vapor de sodio alta presión por su gran duración, por su luz agradable y por su alto rendimiento de 120 lm/W. Además para el caso de vías importantes como autopistas, autovías, carreteras de circunvalación, etc. Se recomienda el empleo de lámparas de vapor de sodio baja presión que supera las características de la de sodio alta presión antes mencionada, en detrimento en reproducción de colores, característica no relevante en este tipo de vías.

Aunque las lámparas iluminen es conveniente cambiarlas una vez transcurrida su vida media, ya que su rendimiento baja considerablemente sin disminuir el gasto energético.

En casos singulares como iluminación de jardines, centros históricos - artísticos, pasajes peatonales, fuentes, monumentos, barriadas típicas, etc. pueden ser más idóneos otros tipos de lámparas como las de vapor de mercurio con halogenuros metálicos, vapor de mercurio alta presión, inducción, con menor rendimiento lumínico pero con mayor reproducción cromática, aconsejables por motivos especiales de calidad y estética.

Las lámparas llevarán inscrita la marca del fabricante, tipo, potencia y tensión de funcionamiento.

#### 8.7.5.4. Equipo auxiliar de encendido

El equipo auxiliar de encendido se compone de reactancia, condensador y arrancador en caso de que sea necesario. Será necesario para su buen funcionamiento, que todos los elementos sean del mismo fabricante y que sus características sean las adecuadas y compatibles con la lámpara a utilizar.

#### 8.7.5.5. Reactancia.

Las reactancias o balastos suministran la tensión y corriente de arranque de las lámparas y alimentada a la tensión y frecuencia nominal limitan la corriente de la lámpara entre un valor superior al 5 % y otro inferior del 10 %.

Llevará inscrita la marca del fabricante, la tensión en voltios, la intensidad nominal en amperios, la frecuencia en hertzios, el esquema de conexionado si tiene más de dos hilos y la potencia nominal de la lámpara para la que ha sido prevista.

Se diferencian dos tipos de reactancia:

De un nivel de potencia: este tipo solo se aceptarán en alumbrado de jardines, monumentos, túneles, autopistas, autovías y calles de gran tráfico que no necesiten el doble nivel de potencia o bien en instalaciones que incorporen en cabecera un reductor de tensión o estabilizador - reductor.

De doble nivel de potencia: estas reactancias mediante una impedancia o dispositivo similar, reducen la potencia de la lámpara hasta un 60 % aproximadamente de la nominal, consiguiéndose un menor consumo eléctrico, manteniéndose la uniformidad inicial. El paso del nivel normal de consumo al reducido se realizará mediante conmuta-

dor horario instalado en el centro de mando que envía una señal al dispositivo reductor por medio del hilo de mando de 2.5 mm<sup>2</sup> de sección mínima. En caso de instalación existente sin hilo de mando, se puede acoplar al equipo auxiliar de doble nivel un temporizador individual que de paso al nivel reducido sin necesidad de hilo de mando. Las reactancias de doble nivel se pueden sustituir por reactancias normales colocando en cabecera un equipo reductor de tensión de potencia adecuada a la instalada o reductor - estabilizador si fuese necesario.

#### 8.7.5.6. Condensador

El condensador es de instalación obligatoria según el R.E.B.T. vigente para la corrección del factor de potencia a fin de evitar la producción de energía reactiva no utilizable, estando su capacidad condicionada por las características de la lámpara a instalar. También suministra corriente que tiene almacenada a los arrancadores para la puesta en funcionamiento de la lámpara. El factor de potencia ha de ser corregido hasta un valor de 0.9 o superior.

El esquema de conexión ha de ser suministrado por el fabricante y llevará inscritas todas sus características así como su capacidad en  $\mu\text{F}$ .

#### 8.7.5.7. Arrancador

El arrancador es necesario para la puesta en funcionamiento de la lámpara de vapor de sodio que necesita tensiones de encendido muy elevadas imposible de ser suministrada por la reactancia. Para el buen funcionamiento del sistema eléctrico se hace obligatorio que tanto reactancia como arrancador sean del mismo fabricante.

Es necesario interrumpir la corriente cuando la lámpara esté floja o no encienda, puesto que el arrancador seguirá emitiendo impulsos que al cabo de varios días averiaría la reactancia. La interrupción de la corriente se realizará automáticamente mediante la instalación obligatoria de arrancadores temporizados o de impulso directo.

#### 8.7.5.8. Soportes

Báculos y columnas (Candelabros metálicos)

Los báculos y columnas deberán cumplir con el Real Decreto 2642/1985 de 18 de Diciembre, Real Decreto 401/1989 de 14 de Abril y Orden Ministerial de 16 de Mayo de 1989, por las que se declara de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

Por consiguiente, se ha de aportar su homologación o certificado de continuidad a efectos de autorización de enganche eléctrico de la instalación y/o cualquier otra especificación técnica posterior que sea de obligado cumplimiento.

#### 8.7.5.9. Brazos

Los brazos se emplearán en aquellas calles o tramos de calle donde no sea posible colocar báculos o columnas, en calles estrechas y típicas o bien donde motivos de estética aconseje este tipo de instalación.

Los brazos murales se fijarán rígidamente a las paredes por medio de una placa, solidaria del brazo, y de pernos de anclaje que impidan los movimientos de cabeceo o rotaciones provocadas por el viento.

Se fijarán sólo en aquellas partes de las construcciones que lo permitan por su estabilidad, solidez, espesor, etc., dejando por encima del último perno una altura de construcción de 50 cm. como mínimo.

En cuanto a materiales, los soportes podrán ser de acero galvanizado, fundición de hierro, aluminio, poliamida, poliéster reforzado con fibra de vidrio o cualquier otro material que cumpla lo anteriormente expuesto.

#### 8.7.5.10. Cimentaciones

Las bases de cimentación de columnas y báculos serán de hormigón de 200 Kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica con sus correspondientes pernos de anclaje que irán fijados con tuercas a las placas de asiento.

Las dimensiones del dado de cimentación y de los pernos de anclaje deberán quedar justificadas en los documentos del proyecto para asegurar la estabilidad de las columnas frente a las cargas externas a las que estén expuestas, aplicando en estos cálculos un coeficiente de seguridad mínimo de 1.5.

#### 8.7.5.11. Centro de mando

El centro de mando contendrá todos los elementos y mecanismos necesarios para la protección de la instalación, salvo aquellos que el R.E.B.T. obligue a instalar en los elementos a proteger y en otro sentido permite el funcionamiento automático de encendido, apagado y alumbrado reducido así como la interrupción del suministro en caso de derivaciones de corriente y elevaciones de temperatura en conductores.

Se deberá consultar a los Servicios Técnicos Municipales para determinar las características de los elementos constitutivos del cuadro de mando a instalar que serán los idóneos para facilitar las labores de gestión y mantenimiento por los Servicios de Alumbrado Público de este Ayuntamiento.

#### **8.7.6. Condiciones de la red**

Como norma general las redes de Alumbrado Público para la distribución de los circuitos de alimentación, serán de tipo subterráneas, aceptándose los tipos aéreos o sobre fachada solamente en casos realmente necesarios y por motivos bien justificados.

##### 8.7.6.1. Redes de distribución en fachada y aéreas

La distribución del suministro eléctrico se realizará en el sistema trifásico con conductores multipolares de cobre de 0.6/1 KV. de aislamiento y 2.5 mm<sup>2</sup> de sección mínima de acuerdo con el R.E.B.T. vigente.

En los proyectos se aportarán los cálculos de las secciones de los conductores con sus correspondientes esquemas de circuitos.

Los vanos en las líneas aéreas se fijarán mediante tornillos - argollas pasante, tensores y cable fijado de acero de 6 mm. de diámetro, con anillado de plástico cada 25 cms.

En fachada el conductor irá grapeado a intervalos de 25 cms. En la subida a fachada se protegerá el conductor mediante tubo galvanizado de 1" de diámetro mínimo, forrado interiormente, con sus correspondientes curvas y abrazaderas; siendo la altura mínima del tubo de 2 metros desde la cota del suelo.

##### 8.7.6.2. Redes de distribución subterráneas

La canalización para las redes de alumbrado público discurrirán por terreno de dominio público, y salvo casos debidamente justificados tendrán que ejecutarse bajo las aceras y bajo calzadas en los cruces de calle. Dichas canalizaciones presentarán trayectorias lo más rectas posibles, paralelas a las líneas de bordillo y perpendiculares al eje de la calzada en los cruces de calle. Los conductores se instalarán bajo tubo protector corrugado rojo de PVC de 90 mm. de diámetro como recomendado, no obstante, se podrán emplear diámetros menores o mayores siempre y cuando se justifique su empleo y siempre cumpliendo con la Instrucción ITC BT 021.

Las canalizaciones tendrán una profundidad mínima de 50 cms. bajo la rasante, excepto en los cruces de calzada donde la profundidad mínima ha de ser de 80 cms. e irán reforzados con un recubrimiento de hormigón H - 175 hasta 10 cms. por encima de la generatriz superior del tubo. A 15 cms. sobre la generatriz superior del tubo protector y a lo largo de la canalización, se instalará una cinta señalizadora de riesgo eléctrico.

Por otra parte y como regla general se instalará un tubo en vacío en todos los cruces de calle. En el caso de no ser posible mantener las profundidades indicadas en el párrafo anterior se deberá justificar en el Proyecto el motivo y la propuesta adoptada.

Los conductores serán unipolares de cobre con aislamiento 0.6/1 KV. y sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>. el suministro se realizará en sistema trifásico y los cables unipolares vendrán identificados para las distintas fases de corriente.

La acometida a báculo se realizará con un conductor de fase, neutro e hilo de mando si lo hubiese y retorno de los mismos hilos, una vez conexonados, a la arqueta. La subida se realizará mediante conductor de 3x1.5 mm<sup>2</sup> de sección. La protección en la caja de derivación estanca, a instalar en la parte inferior del báculo, se hará mediante fusible calibrado de 6 A.

Salvo casos debidamente justificados, los empalmes, derivaciones o cualquier interrupción de las líneas de alumbrado se deberá realizar en la caja de derivación alojada en los compartimentos inferiores de los báculos.

Se deberá mantener una distancia de separación mínima de 25 cm. entre la red de alumbrado público y las redes de otros servicios adyacentes (Agua potable, saneamiento, A.T., B.T., telefonía, etc.), tanto en la proyección horizontal como en la vertical.

##### 8.7.6.3. Arquetas

Las arquetas de alumbrado público se construirán de ladrillo macizo de ½ pie u hormigón H - 175, con fondo drenante para evacuación de aguas pluviales y de condensación. Las dimensiones serán de 40 x 40 cm. con una profundidad mínima de 50 cm. y de 80 cm. en cruces de calzada.

El marco y la tapa serán de fundición dúctil de 40 x 40 cm. con la leyenda de "Alumbrado Público. Ayuntamiento de Zurgena".

Se colocarán arquetas en los siguientes casos:

A pié de cada báculo o columna ó a pié de bajante para luminaria mural.

En las bifurcaciones y cambio de dirección de las líneas de distribución de energía.

En los tramos rectos de las líneas de distribución de energía con una ínter distancia máxima de 35 metros entre arquetas.

En los tramos de acometida, las arquetas se construirán de acuerdo con las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de la Compañía Sevillana - Endesa de Electricidad, S.A.

#### **8.7.6.4. Red de tierras**

Para la protección contra los contactos indirectos la instalación de alumbrado público estará dotada de red equipotencial de tierra con los siguientes elementos principales:

Las tomas de tierra estarán constituidas por picas de acero cobreado de 2 metros de longitud y 14 mm. de diámetro. Como regla general, se colocará una pica por luminaria u otro elemento de la instalación susceptible de provocar un contacto indirecto.

Conductor desnudo de cobre y sección 35 mm<sup>2</sup> que unirá al elemento a proteger con la pica de tierra. Este discurrirá por fuera de la canalización de los cables de alimentación.

Conductor de protección de cobre aislado de tensión asignada 450/750V en color amarillo – verde con 16 mm<sup>2</sup> de sección mínima. Discurrirá por la misma canalización de los conductores polares y unirá mediante elementos apropiados cada uno de los soportes puestos a tierra.

La pica de toma de tierra quedará totalmente clavada sobre la base interior de la arqueta. En el caso de que la resistencia de tierra sea insuficiente a causa de la resistividad del terreno, será necesario instalar a lo largo de los diversos circuitos de alimentación una línea equipotencial con un número de picas de toma de tierra suficiente como para dar cumplimiento con la ITC BT 18 del R.E.B.T. El valor de la resistencia de tierra nunca será superior a 20 ohmios.

En el caso de conexión a tierra de un brazo mural, el conductor irá protegido hasta 2 metros de altura mínima por tubo de acero galvanizado con forro interior plástico con sus correspondientes curvas y abrazaderas.

#### **8.7.7. Recepción de las instalaciones de Alumbrado Público**

Terminadas las obras e instalaciones, como requisito previo a la recepción de las mismas, se procederá por parte de los Servicios Técnicos Municipales a la comprobación sobre el terreno de que las obras e instalaciones son acorde con el Proyecto presentado en el Ayuntamiento. En el caso de que las características de la instalación ejecutada no corresponda con el Proyecto aprobado, el Promotor o en su caso el Contratista correrá con los gastos que ocasionen la adecuación de la instalación ejecutada al Proyecto presentado. En caso afirmativo o de Conformidad con el Proyecto, se procederá al trámite de contratación de suministro eléctrico con la compañía suministradora.

Para la contratación del suministro eléctrico serán necesarios los requisitos siguientes:

La instalación ha de estar recepcionada por el Excmo. Ayuntamiento de Zurgena y en condiciones de funcionamiento.

Se ha de aportar el boletín del instalador sellado y firmado por la Delegación de Empleo y Desarrollo Tecnológico (Consejería de Trabajo e Industria) autorizando el enganche del alumbrado público.

La titularidad de la instalación debe pasar a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Zurgena para su conservación y mantenimiento por los Servicios Urbanos.

### **8.8. Redes de Semaforización**

#### **8.8.1. Semáforos. Condiciones Generales.**

En los casos en que sea necesaria la ejecución de semáforos para regular el tráfico, se estará a lo especificado en normativa sectorial vigente y cuantas otras condiciones sean requeridas por los servicios técnicos municipales.

Será de especial atención las determinaciones fijadas en el Decreto 293/2009 de 7 de julio de la Consejería de la Presidencia relativo a Eliminación de Barreras Arquitectónicas. Y *La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*



**8.9. Redes de Telecomunicaciones****8.9.1. Condiciones Generales.**

1.- La Legislación de aplicación a las instalaciones de Telecomunicaciones es la siguiente:

Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de la actividad de telecomunicación de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de. (BOE 72 de 24-03)			
Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones. (BOE 114 de 10-05)			
REAL DECRETO-LEY 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a servicios de telecomunicación. (BOE 51 de 28-02)			
Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de Telecomunicación en el interior de las edificaciones para el acceso a los servicios de Telecomunicación. (BOE 78 de 1-04)			
Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo. (BOE 143 de 16-06)			

2.- Como cuestiones importantes derivadas de la legislación referida serán las siguientes:

a) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.

Se aplicará lo expresado a este respecto en la correspondiente Ley vigente en materia de Telecomunicaciones y lo expresado para la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley vigente de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

El citado Registro de operadores de telecomunicaciones puede consultarse en la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones [www.cmt.es](http://www.cmt.es).

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2. apartado a) de la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones.

- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

Además, desde el punto de vista de acceso a la infraestructura, deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes. También, en los diseños de los trazados de las redes de telecomunicación se deberá tener en cuenta la instalación de canalizaciones suficientes para más de un operador de telecomunicaciones y la previsión de reservas para futuros operadores interesados en dar el servicio o deterioros.

b) Uso compartido de la propiedad pública o privada.

En relación con el uso referido se estará a lo que se determine en la legislación vigente en materia de telecomunicaciones y en su defecto por lo que determine el organismo sectorial del que dependan las telecomunicaciones.

c) Instalaciones radioeléctricas.

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Radiocomunicación, según la definición de la Unión Internacional de las Telecomunicaciones (UIT) es toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas. Las radiocomunicaciones agrupan a un gran número de servicios que utilizan las diferentes bandas de frecuencias del espectro radioeléctrico y, por lo tanto, las infraestructuras necesarias para ofrecer dichos servicios son muy distintas entre sí. Entre los servicios de radiocomunicaciones se pueden mencionar el servicio de radiodifusión, el servicio de televisión, el servicio móvil terrestre (utilizado, entre otros, por los servicios de seguridad y emergencias), los servicios por satélite, servicio de radionavegación marítima o aeronáutica, servicio de aficionados, servicio fijo (radioenlaces), etc. Dentro de dichos servicios existen variedades que conocemos con denominaciones específicas, por ejemplo, al servicio móvil terrestre pertenece la telefonía móvil y al servicio fijo pertenece la telefonía fija inalámbrica con la que, entre otros, se ofrece el servicio de telefonía, y por tanto, uno de los terminales tiene que estar situado necesariamente en el domicilio del abonado.

Básicamente, la diferencia entre infraestructuras se centra en el tipo y tamaño de las antenas que forman parte de la estación transmisora, así como la altura que es necesario utilizar y que está en función de la frecuencia o longitud de onda correspondiente. Además, los objetivos de las comunicaciones son también diferentes, hay servicios de difusión, como la radio o la televisión, y servicios de comunicación punto a punto como los radioenlaces del servicio fijo. También hay instalaciones de radiocomunicaciones para la transmisión de señales e instalaciones de recepción. Por ello, las ubicaciones de estas instalaciones deben estar situadas en los lugares apropiados para transmitir las señales hacia el punto o la zona que constituye su área de servicio o para recibir las señales en el punto o en la zona de destino de las mismas.

Centrándonos en el caso particular de la telefonía móvil, es aconsejable que las antenas de telefonía móvil no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la Recomendación 1999/519/CE, incorporados en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de re-

ducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

d) Procedimiento de autorización

La Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación, (en adelante, CSDIR), creada de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional duodécima de la ya citada Ley vigente en materia de Telecomunicaciones ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue. Este procedimiento será de aplicación en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en la citada Ley 12/2012.

**3.-** El conjunto de redes de comunicaciones de los proyectos de Urbanización deberán de contemplarse como anexo independiente mediante un proyecto firmado por técnico competente en la materia. Y deberán de cumplir las siguientes condiciones:

- Contactar con los operadores de telecomunicaciones que tienen red en la localidad para acordar las infraestructuras mínimas necesarias.
- Añadir conductos para servicios municipales (telecomunicaciones, tráfico, telecontrol, etc.) y otros operadores que quisieran instalarse.
- Considerar otros elementos de la infraestructura, como son arquetas, cámaras de registro, armarios, pedestales, etc.
- Redactar un proyecto técnico visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación (o Ingenieros Técnicos) para garantizar el adecuado dimensionamiento de las infraestructuras y velar por la calidad de la obra.
- Finalmente conviene recordar que estas canalizaciones pertenecen al dominio público municipal y por lo tanto son propiedad del Ayuntamiento.

En cualquier caso deberán de contener instalaciones de telecomunicaciones que garanticen:

- Telefonía fija y móvil.
- Conexión ADSL.
- Televisión por Cable y TDT.

### **8.9.2. Descripción General de la Red de Telecomunicaciones enterradas.**

#### 8.9.2.1. Red de Alimentación

Compuesta por el cable (en el caso de redes por cable) ó elemento amplificador de señal que desde la central llega a la urbanización o polígono, así como los cables de entrada a los Puntos de Interconexión.

#### 8.9.2.2. Red de Distribución.

Es la red propiamente interior de la urbanización y parte del punto de interconexión y conecta con los puntos de distribución ya sea por cable enterrado ó inalámbrica.

#### 8.9.2.3. Red de Dispersión.

Es la parte de la red que parte del punto de distribución y termina en la vivienda o local.

### **8.9.3. Elementos de la Red**

No existe legislación específica que defina las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, no obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE, aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

#### 8.9.3.1. Canalizaciones Subterráneas.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas de la UNE 133100-1:2002

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

#### 8.9.3.2. Arquetas y cámaras de registro.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro de la UNE 133100-1:2002

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

#### 8.9.3.3. Tramos interurbanos

Parte 3: Tramos interurbanos de la UNE 133100-1:2002

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

#### 8.9.3.4. Líneas aéreas.

Parte 4: Líneas aéreas de la UNE 133100-1:2002

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de políéster reforzado con fibra de vidrio.

#### 8.9.3.5. Instalaciones en fachada.

Parte 5: Instalación en fachada de la UNE 133100-1:2002

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

#### 8.9.3.6. Tipos de canalización y emplazamiento.

Cualquier sección de canalización adoptará, de acuerdo con las necesidades de las Normas de las compañías suministradoras

Si la canalización discurre bajo calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento a nivel del terreno al techo del prisma de la canalización será de 60 cm. .. (Bajo acera).

### **8.10 Redes y Acometidas de Gas**

#### **8.10.1. Condiciones Generales.**

Los proyectos y obras que contemplen la ejecución de redes o acometidas para combustibles gaseosos deberán cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía que suministre el servicio y a la ordenanza municipal específica que contemple este servicio.

**9. Disposición final**

Todas las obras de urbanización deberán cumplir el El Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Publicado en el B.O.J.A. número 140 de 21 de julio de 2.009) define como ámbito de aplicación en relación con las urbanizaciones en su

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Las disposiciones del presente Reglamento serán de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía a las actuaciones que se realicen por cualquier entidad pública o privada o por personas físicas en materia de infraestructura, urbanización, edificación y transporte, y en concreto a:

a) La redacción de los instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización.

b) Los accesos, itinerarios peatonales, espacios libres, instalaciones y mobiliario urbano, públicos y privados, comprendidos en las obras de infraestructuras y urbanización de primer establecimiento o a realizar en las existentes, y aquellos que alteren su uso o actividad, total o parcialmente, de forma definitiva o provisional, aunque no se realice obra alguna.

c) Los accesos, dotaciones, equipamientos e itinerarios accesibles en los espacios naturales u otros análogos, que se construyan, reformen, alteren su uso o actividad, total o parcialmente, de forma definitiva o provisional, y en los que se desarrollen distintas actividades, que sean de uso y concurrencia pública.

2. En las obras de reforma que afecten únicamente a una parte de las infraestructuras, elementos de urbanización, edificios, establecimientos o instalaciones, aunque se mantenga totalmente el uso o actividad de éstos, el presente Reglamento sólo será de aplicación a los elementos o partes modificados por la reforma.

En las infraestructuras o elementos de urbanización, edificios, establecimientos e instalaciones en los que se altere únicamente el uso o actividad de alguna de sus zonas, de forma definitiva o provisional, las condiciones de accesibilidad sólo serán exigibles a los elementos o zonas en las que se altere su uso o actividad.

3. Se entenderá que el ámbito de aplicación establecido en los apartados anteriores respecto de los edificios, establecimientos, instalaciones y espacios o recintos de utilización colectiva comprende el desarrollo de actividades permanentes, temporales, ocasionales o extraordinarias, independientemente de que se lleven a cabo en edificios, establecimientos o instalaciones que sean fijos, eventuales o efímeros, independientes o agrupados.

**ÍNDICE CAPÍTULO V  
NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

1. Suelo No Urbanizable.
- 1.1. Definiciones

- 1.1.1. Definición, Objetivos y ámbito de aplicación
- 1.1.2. Categorías del Suelo No Urbanizable
- 1.1.3. Suelos de Especial Protección por legislación específica SNU-ZEPL
- 1.1.4. Suelos no urbanizables de Especial Protección por Planificación territorial o Urbanística. SNU-ZEPPL
- 1.1.5. Suelos no urbanizables de Carácter Natural. SNU-CN
- 1.1.6. Suelos no urbanizables de Hábitat Rural Diseminado. SNU-HRD
- 1.1.7. Sistemas Generales en suelo no urbanizable.
- 1.1.8 Usos en suelo no urbanizable.
  - 1.1.8.1.-Definición De Los Usos Regulados En Suelo No Urbanizable
- 1.1.9.- Cuadro de compatibilidad de los usos en suelo no urbanizable.
- 1.1.10.- Actividades de Intervención Singular.
- 1.2. Condiciones Generales Aplicables en todas las Categorías de Suelo No Urbanizable
  - 1.2.1. Determinaciones de carácter general
  - 1.2.2. Condiciones generales comunes para todos los usos en Suelo no urbanizable
  - 1.2.3.- Condiciones generales en las edificaciones en SNU
  - 1.2.4.- Condiciones Generales de las infraestructuras
  - 1.2.5.- Condiciones generales para la protección de carreteras o caminos municipales
  - 1.2.6.- Condiciones generales para la protección de las características naturales del suelo.
  - 1.2.7.- Condiciones generales para la protección de la Biodiversidad.
- 1.3.- Edificaciones existentes en suelo clasificado como no urbanizable
  - 1.3.1.-Categorías de las edificaciones existentes.
  - 1.3.2. Regulación de Construcciones existentes en SNU
- 1.4.- Normas relativas a la parcelación de suelo y formación de nuevos asentamientos
  - 1.4.1.-Estructura parcelaria, Parcelación y Segregación de Fincas en Suelo no urbanizable
  - 1.4.2.- Definición de núcleo de población y medidas para evitar parcelaciones urbanísticas en SNU.
- 1.5. Regulación de Usos y Construcciones en Suelo No Urbanizable
  - 1.5.1. Definición
  - 1.5.2 Cercado de Parcelas y Fincas
  - 1.5.3 Refugios de Montaña
  - 1.5.4. Movimientos de Tierras
  - 1.5.5. Depósitos de Agua
  - 1.5.6. Casetas para Instalaciones
  - 1.5.7. Casetas para Aperos de Labranza y Servicios Varios
  - 1.5.8. Almacenes Agrícolas/forestales/Mineros
  - 1.5.9. Viveros e Invernaderos
  - 1.5.10. Instalaciones Ganaderas. Agropecuarias
  - 1.5.11.-Otras Construcciones
  - 1.5.12 Vivienda Rural
  - 1.5.13. Instalaciones de Telecomunicaciones
  - 1.5.14. Construcciones e Instalaciones vinculadas al servicio de las Obras Públicas (Infraestructuras, Servicios, Dotaciones, y Equipamientos Públicos).
  - 1.5.15. Construcciones e Instalaciones vinculadas a Usos extractivos
- 1.6. Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable
  - 1.6.1. Definición
  - 1.6.2. Actuaciones consideradas de Interés Público.
  - 1.6.3. Condiciones de implantación de las Actuaciones de Interés Público
    - 1.6.3.1. Elaboración de Plan Especial o Proyecto de Actuación
    - 1.6.3.2. Duración limitada
    - 1.6.3.3. Garantía de ejecución
    - 1.6.3.4. Prestación Compensatoria
    - 1.6.3.5. Medidas Correctoras
    - 1.6.3.6. Otras condiciones
  - 1.6.4. Plan Especial y Proyecto de Actuación

**1.7. Condiciones Particulares Aplicables en cada Categoría de Suelo No Urbanizable****1.7.1. Suelos de Especial Protección. SNU-ZEP**

## Por Legislación Específica

1.7.1.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Carreteras. (SNU-ZEPLE-1)

1.7.1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección vías-pecuarias Deslindadas. (SNU-ZEPLE-2)

1.7.1.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Patrimonio Histórico Declarado (SNU-ZEPLE-3)

## Por Planificación Territorial o Urbanística

1.7.1.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Forestal (SNU-ZEPPL-1)

1.7.1.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Interés Paisajístico. (SNU-ZEPPL-2a)

1.7.1.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Hábitats Prioritarios (SNU-ZEPPL-2b)

1.7.1.7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cauces. (SNU-ZEPPL-2c)

1.7.1.8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección vías-pecuarias NO Deslinde. (SNU-ZEPPL-2d)

1.7.1.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Energía Renovable. (SNU-ZEPPL-3):

1.7.1.10. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Interés Arqueológico. (SNU-ZEPPL-4a)

1.7.1.11. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Recursos Mineros (SNU-ZEPPL-5):

**1.7.2. Suelos no urbanizables de carácter natural**

1.7.2.1. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Regadío. (SNU-CNR):

1.7.2.2. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Secano. (SNU-CNS):

**1.7.3. Suelos no urbanizable Hábitat Rural .SNU-HR**

1.7.3.1. Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado. (SNU-HRD):

**1.7.4. Condiciones de implantación de las Construcciones/edificaciones en cada tipo de suelo****2.- Regulación de las instalaciones para generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables. Parques eólicos y captación de energía solar fotovoltaica.****2.1. Objeto****2.2. Actuaciones de interés público****2.3. Condiciones generales**

2.3.1. Edificabilidad

2.3.2. Ocupación

2.3.3. Altura

2.3.4. Retranqueos

2.3.5. Vallado

2.3.6. Condiciones estéticas

**2.4. Condiciones particulares de los parques eólicos****2.5. Condiciones particulares de la captación de energía solar fotovoltaica****2.6. Instalaciones en suelo no urbanizable****2.7. Protección del paisaje urbano y rural****2.8. Deber de conservación****1. Suelo No Urbanizable.**

## 1.1. Definiciones

### 1.1.1. Definición, Objetivos y ámbito de aplicación

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable, los terrenos no incluidos dentro del suelo urbano o urbanizable por constituir espacios de especial protección en razón a las siguientes consideraciones: por su valor natural, forestal o agrícola; por la facilidad de alteración por la erosión y el deslizamiento; por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales; valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Se incluyen además dentro del suelo no urbanizable los destinados a implantación de infraestructuras varias o aquellos que en sí mismos constituyen infraestructuras naturales, así como los que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación.

2. El objetivo del suelo clasificado como suelo no urbanizable en esta figura de planeamiento municipal es que dichos suelos sean destinados de acuerdo con sus características agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas a que están destinados estos suelos conforme a su naturaleza y preservarlos de las actuaciones que supongan pérdida o merma de sus valores propios.

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 clasificado como 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 Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012 (en adelante LOUA ).

3. El ámbito, situación y subclasificación de esta clase de suelo está grafada en el plano de Determinaciones estructurales del Término Municipal.

### 1.1.2. Categorías del Suelo No Urbanizable

Del estudio de los suelos del Término Municipal desde los distintos enfoques, - interés arqueológico, valor paisajístico, cultural, morfología, topografía, formación geológica, aporte productivo, conservación y/o transformación, riesgos - y tratando de conjugar en lo posible las diferentes opciones, se llega a una clasificación del Suelo No Urbanizable que divide en las siguientes categorías las áreas del Término:

- Suelos no urbanizables de Especial Protección por Legislación específica. SNU-ZEPL.
- Suelos no urbanizables de Especial Protección por Planificación territorial o Urbanística. SNU-ZEPPL.
- Suelos no urbanizables de carácter natural o rural. SNU-CN.

### 1.1.3. Suelos de Especial Protección por legislación específica SNU-ZEPL

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas que por sus condiciones están sujetos a la condición de dominio público ó estar sujetos a limitaciones o servidumbres o algún régimen de protección correspondiente a alguna legislación administrativa.

Esta limitación de usos y actividades se regula por la propia legislación que les afecta.

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del origen de sus protecciones, así como las determinaciones específicas de las mismas:

- |             |   |
|-------------|---|
| SNU-ZEPL-1: | Especial Protección Carreteras.                         |
| SNU-ZEPL-2: | Especial Protección Vías Pecuarias deslindadas.         |
| SNU-ZEPL-3  | Especial Protección del Patrimonio Histórico Declarado. |

Estos suelos están sujetos a legislaciones específicas de rango superior, por lo que cualquier determinación del presente plan que pueda entrar en contradicción con las legislaciones específicas no será válida.

### 1.1.4. Suelos no urbanizables de Especial Protección por Planificación territorial o Urbanística. SNU-ZEPPL

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas que como consecuencia de la Planificación territorial aprobada o por sus condiciones especiales de relevancia natural, paisajística o por estimar el plan que deben de destinarse a actividades necesarias para desarrollos especiales vinculadas con actividades que minimizan los impactos generados por el plan deben de excluirse del proceso urbanizador.



Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del origen de sus protecciones, así como las determinaciones específicas de las mismas:

SNU-ZEPPL-1	Especial Protección Forestal.
SNU-ZEPPL-2a	Especial Protección Interés paisajístico.
SNU-ZEPPL-2b	Especial Protección Hábitat Prioritario.
SNU-ZEPPL-2c	Especial Protección Cauces.
SNU-ZEPPL-2d	Especial Protección Vías Pecuarias No deslindadas.
SNU-ZEPPL-3	Especial Protección Energía Renovable.
SNU-ZEPPL-4a	Especial Protección Interés Arqueológico.
SNU-ZEPPL-5	Especial Protección Recursos Mineros

#### 1.1.5. Suelos no urbanizables de Carácter Natural. SNU-CN

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas con potencial agrícola ó ganadero y que atendiendo a las características del municipio se han considerado necesario preservar sus condiciones de carácter rural, Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del carácter natural, así como las determinaciones específicas de las mismas:

SNU-CNR	REGADIO
SNU-CNS	SECANO

#### 1.1.6. Suelos no urbanizables de Hábitat Rural Diseminado. SNU-HRD

De acuerdo con el art. 21 del D 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía se definen como aquellos asentamientos que cumplen los siguientes criterios:

- Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.
- Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.
- Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

Estos ámbitos son asentamientos de población históricos que tradicionalmente han estado vinculados a la actividad agraria y ganadera de los terrenos cercanos. El presente Plan **NO** ha considerado la existencia de ningún asentamiento que reúna las condiciones necesarias para ser considerado un hábitat rural diseminado.

#### 1.1.7 Sistemas Generales en suelo no urbanizable.

Los Sistemas Generales que por su naturaleza debieran de estar implantados en SNU estarán ubicados en alguna o algunas de las categorías o subcategorías de suelo no urbanizable, salvo que en aplicación del artículo 44, aquellos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular, que podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste suelo a los efectos de su valoración y obtención.

Los sistemas generales que por sus especiales características deban de ir emplazados en el suelo no urbanizable. Distinguiamos los siguientes:

- Sistema General de Transportes. SNU-SG-T
  - Carreteras.
  - Ferrocarriles.
- Sistema General de Transporte de Energía. SNU-SG-IF
  - Líneas eléctricas.
  - Gaseoducto.
- Sistema General de Espacios Libres: Parques Forestales y Periurbanos. SNU-SG-ELP
- Sistema General de Infraestructuras Urbanas SNU-SG-IF:
  - Estación depuradora de aguas residuales.
  - Estación de tratamiento de aguas potables.

- Depósitos de aguas potables.
- Πλαντασ Residuos Sólidos Urbanos.

**1.1.8 Usos en suelo no urbanizable.**

Los usos regulados en suelo no urbanizable los podemos clasificar en los siguientes:

**A)- Usos propios del SNU.**

Los relacionados con el Uso Primario:

- A1) Cinegético.
- A2) Forestales.
- A3) Producción agraria.
- A4) Servicios agrarios
- A5) Extractivos.

**B) Usos autorizables en SNU.**

B1). Las Actuaciones de Interés Público en SNU.

B2). Los relacionados con la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

**1.1.8.1.-Definición De Los Usos Regulados En Suelo No Urbanizable****A1. -USO CINEGETICO**

El uso cinegético comprende el conjunto de actividades para la explotación sostenible de los recursos relacionados con la caza y la pesca conforme a los planes técnicos aprobados.

**A2.-USO FORESTAL**

El uso Forestal comprende el conjunto de actividades para la explotación sostenible de los recursos forestales. Se incluyen las actividades ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas, arbustivas, de matorral ó pastos susceptibles de un aprovechamiento controlado.

**A3.-USOS DE PRODUCCION AGRARIOS**

Los dividimos en tres apartados:

-PRODUCCIÓN AGRÍCOLA: Son aquellos usos relacionados con actividades ligadas al cultivo de productos vegetales. Puede ser Tradicional ó Forzada

La Agricultura tradicional, no emplea ningún tipo de instalación ó construcción que altere las condiciones topográficas del terreno.

La Agricultura Forzada utiliza para su desarrollo instalaciones ó construcciones fijas o temporales denominadas invernaderos ó viveros

-PRODUCCIÓN GANADERA: Son aquellos usos relacionados con actividades ligadas a la cría y engorde de ganado.

-PRODUCCIÓN AVÍCOLA: Son aquellos usos relacionados con actividades ligadas a la cría y engorde de aves.

**A4.-USOS DE SERVICIOS AGRARIOS**

Son aquellos usos agroindustriales relacionados con una primera transformación de los productos obtenidos por las actividades agrarias. Se incluyen dentro de estos usos las almazaras, bodegas, almacenes de embalaje, mata-deros etc.

**A5.-USOS EXTRACTIVOS**

Se incluyen en esta regulación las actividades de exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de todos los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea su origen y estado físico. También se incluyen, a los efectos previstos en este PGOU, las plantas de tratamiento y clasificación de dichos recursos, así como las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.

Las actividades extractivas tendrán siempre un carácter temporal para cada ámbito concreto en que se desarrollen. Una vez acabada la extracción y la restauración, la configuración final del ámbito ha de ser adecuada para garantizar las actividades propias de cada lugar.

**B1.-ACTUACIONES DE INTERES PÚBLICO**

Son actuaciones de Interés Público en SNU las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos planteados en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012.

- a) Ser declaradas de Utilidad Pública e Interés Social.
- b) Procedencia o necesidad de implantación en el SNU.
- c) Ser compatibles con las determinaciones del SNU.
- d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Los usos que se adscriben a esta categoría pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciario turístico no residencial u otros análogos. Entre ellos:

**B1.1) Los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos.**

Se definen los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos a aquellas industrias cuyas características técnicas aconsejan, por su potencial peligrosidad para las personas o el medio ambiente, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas, y en las que se encuentran las siguientes: Refinerías de petróleo bruto; Centrales térmicas, centrales nucleares y otras instalaciones de combustión de potencia térmica superior a 50 MW.; Instalaciones de almacenamiento o eliminación de productos reactivos y productos químicos que suponga un riesgo sobre el medio ambiente por su inflamabilidad, toxicidad, etc.; parques eólicos, plantas siderúrgicas integrales; instalaciones para la extracción y tratamiento del amianto; industrias químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos e inorgánicos de base, productos explosivos; instalaciones para la eliminación, valorización e incineración de residuos; industrias para la fabricación de aglomerantes hidráulicos, industrias de fabricación de pasta celulosa.

También se incluyen en esta subcategoría las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

**B1.2) Los usos recreativos ó medio ambientales vinculados al medio rural o natural.**

Se definen como usos recreativos ó medio ambientales, aquellas instalaciones recreativas, deportivas, educativas y sociales que precisen de su ubicación en el suelo no urbanizable porque sus necesidades y características precisen de un entorno natural. Dentro de este apartado se incluyen las siguientes y aquellas que puedan asociarse a alguna de estas:

- Instalaciones deportivas y recreativas ligadas al medio natural.
- Aeródromos con pista menor de 900 metros.
- Campos de tiro.
- Circuitos de karts o similares.
- Centros ecuestres.
- Centros de interpretación de la naturaleza.
- Granjas escuela.
- Jardines botánicos abiertos al público.
- Parques acuáticos.
- Reservas de fauna.
- Equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, y los vinculados al SNU.

B1.3) Los campos de golf en SNU y los usos deportivos que interesen ubicarse en SNU.

El uso de campo de golf, tal y como viene definido por el D 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y sus modificaciones posteriores.

B1.4) Los usos terciarios vinculados al medio rural o natural.

Se entiende como usos terciarios el uso que engloba al conjunto de aquellas actividades, desarrolladas en centros o servicios terciarios, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los correspondientes a la logística, la administración, la gestión, las actividades intermedias que por motivo de sus condición deban de ser implantadas en suelo no urbanizable.

B1.5) Los usos turísticos vinculados al medio rural o natural.

Se entiende como usos terciarios el uso que engloba al conjunto de aquellas actividades reguladas por la legislación turística, que aprovechando alguna edificación preexistente en SNU (legalmente implantada) tenga oportunidad de ser emplazadas en suelo no urbanizable. Con el fin de habilitar las edificaciones existentes a los usos actuales se admitirá una ampliación de la superficie existente, (según ordenanza) respetando el resto de parámetros (linderos, Smax., ocupación, alturas etc.)

Dentro de estos usos se encuentran los usos de hoteles, hostales, casas rurales y residencias comunitarias, el correspondiente al alojamiento de personas, con carácter temporal y en régimen de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo) siempre que se desarrolle aprovechando la existencia de una construcción existente en SNU legalmente implantada.

B1.6) Las Instalaciones destinadas a la generación y transporte de las energías renovables.

Son aquellos usos derivados de la implantación de una planta de generación de energía ó de instalaciones de transporte asociadas a los procedimientos definidos como renovables (energía eólica, geológica, solar etc.)

B1.7) Rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o Patrimonial.

Dentro de este apartado se incluye cualquiera de los usos descritos anteriormente y que vaya asociado a la rehabilitación del patrimonio existente en el suelo no urbanizable. Con el fin de habilitar las edificaciones existentes a los usos actuales se admitirá una ampliación de la superficie existente del % expresado en el art.1.7.4.

**B2) USOS DE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS**

Se incluyen los usos siguientes:

a) Infraestructuras de comunicaciones: Vías, cañadas, ferrocarril, aeropuerto.

b) Infraestructuras de servicios: Electricidad, hidrocarburos, hidráulicas, canales, telecomunicaciones.

Los usos públicos no previstas en el presente PGOU sólo se autorizarán si han de ubicarse ineludiblemente en SNU y son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales.

### 1.1.9.- Cuadro de compatibilidad de los usos en suelo no urbanizable

1.1.9.- Cuadro de compatibilidad de los usos en suelo no urbanizable

USOS	SUBCATEGORIA	A1-CINEGETICOS		A2	A3-PRODUCCION AGRARIAS			A4-SERVICIOS AGRARIOS			A5
		CAZA	PESCA	FORESTAL	AGRICOLA	GANADERA	AVICOLA	AGRICOLA	GANADERA	AVICOLA	EXTRACCION
CARRETERAS	ZEPLE-1										
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	ZEPLE-2			(1) Y (5)	(1) Y (5)	(1) Y (5)					
PATRIMONIO HISTORICO DECLARADO	ZEPLE-3										
FORESTAL	ZEPPL-1					(1)	(1)				
INTERES PAISAJISTICO	ZEPPL-2a					(1)	(1)				
HABITAT PRIORITARIO	ZEPPL-2b					(1)	(1)				
CAUCES	ZEPPL-2c										(1)
VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS	ZEPPL-2d			(1) Y (5)	(1) Y (5)	(1) Y (5)					
ENERGIA RENOVABLE	ZEPPL-3	(2)									
INTERES ARQUEOLOGICO <b>SUSPENDIDO</b>	ZEPPL-4a	(1)	(1)								
PATRIMONIO HISTORICO NO DECLARADO <b>ELIMINADO</b>	ZEPPL-4b										
RECURSOS MINEROS	ZEPPL-5										
CN-REGADIO <b>SUSPENDIDO</b>	CN-R										
CN-SECANO	CN-S										

USOS	SUBCATEGORIA	B1-INTERES PUBLICO						B2-INFRAESTRUCTURAS	
		INDUSTRIAL NO COMP.	RECREATIVOS M. AMBIENTAL	DEPORTIVOS	TERCIARIOS	TURISTICO	ENERGIAS RENOVABLES	REHABILITACION PATRIMONIAL	SERVICIOS DOTACIONES EQ PUBLICOS
CARRETERAS	ZEPLE-1								
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	ZEPLE-2		(6)	(6)					
PATRIMONIO HISTORICO	ZEPLE-3								
FORESTAL	ZEPPL-1								
INTERES PAISAJISTICO	ZEPPL-2a					(7)			
HABITAT PRIORITARIO	ZEPPL-2b								
CAUCES	ZEPPL-2c							(1)	(1)
VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS	ZEPPL-2d		(6)	(6)					
ENERGIA RENOVABLE	ZEPPL-3								
INTERES ARQUEOLOGICO <b>SUSPENDIDO</b>	ZEPPL-4a		(1)						
PATRIMONIO HISTORICO NO DECLARADO <b>ELIMINADO</b>	ZEPPL-4b								
RECURSOS MINEROS	ZEPPL-5			(2)					
CN-REGADIO <b>SUSPENDIDO</b>	CN-R					(7)			
CN-SECANO	CN-S					(7)			

PERMITIDOS INDEPENDIEMENTE DE LA TRAMITACION DE LA AUTORIZACION  
 PERMITIDOS CON INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE  
 PROHIBIDOS

- (1) PERMITIDO EL USO SIN CONSTRUCCIONES ASOCIADAS
- (2) PERMITIDO EN TANTO NO SE DESARROLLE EL USO DE DESTINO
- (3) PERMITIDO UNA VEZ SE RESUELVAN EL PROBLEMA DE INUNDABILIDAD
- (4) PERMITIDO SI ASI LO CONTEMPLA EL PLAN ESPECIAL PRECEPTIVO
- (5) PERMITIDO SIN NATURALEZA JURIDICA DE OCUPACION
- (6) PERMITIDO ACTIVIDADES Q EXCLUYAN VEHICULOS A MOTOR
- (7) PERMITIDO SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES QUE SE REHABILITEN

### 1.1.10.-Actividades de Intervención Singular.

A los efectos del presente Plan se consideran como actividades de intervención singular las establecidas en el anexo II de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad autónoma. Que son las siguientes:

1. Nuevas carreteras, modificación de la clasificación o de la categoría de las carreteras.
2. Nuevas líneas ferroviarias, ampliación, cierre o reducción de las existentes.
3. Centros de transporte de mercancías y centros de actividades logísticas del transporte.
4. Nuevos puertos y aeropuertos o cambio de su funcionalidad.
5. Embalses destinados a abastecimiento de agua a poblaciones o para regadíos con una capacidad superior a 15 hm<sup>3</sup>.
6. Infraestructuras supramunicipales de aducción y depuración de aguas.
7. Infraestructuras y equipamiento ambiental para el tratamiento de residuos.
8. Alteración de límites de términos municipales.
9. Creación de Áreas Metropolitanas.
10. Transformación en regadío de zonas con superficie igual o superior a 500 Has.
11. Delimitación de zonas para el establecimiento de ayudas a empresas.

12. Localización de equipamientos o servicios supramunicipales referida a las siguientes materias:

- Educación: Centros de enseñanza secundaria posobligatoria.
- Sanidad: Áreas sanitarias, hospitales y centros de especialidades.
- Servicios Sociales: Centros de servicios sociales comunitarios y centros de servicios sociales especializados.

13. Localización de grandes superficies comerciales, turísticas e industriales no previstas expresamente en el Planeamiento urbanístico general.

14. Actuaciones residenciales de interés supramunicipal con destino preferente a viviendas protegidas.

Dichas actuaciones se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 30 y 31 de la citada Ley.

#### *Artículo 30.*

1. Las actividades de intervención singular que se relacionan en el anexo, y que se efectúen en ausencia de plan de los previstos en esta Ley o no estén contempladas en los mismos, tendrán a efectos de esta Ley la consideración de Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio y se someterán a informe del órgano competente en Ordenación del Territorio.

2. El informe a que hace referencia el apartado anterior versará sobre la coherencia territorial de la actuación en virtud de sus efectos en la Ordenación del Territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse.

3. El plazo para la emisión del informe será de dos meses, a partir de la recepción de la documentación a que se refiere el artículo 31, transcurrido el cual sin pronunciamiento expreso se considerará que el mismo tiene carácter favorable.

#### *Artículo 31.*

A los efectos de lo establecido en el artículo anterior, el órgano promotor de la actuación remitirá la Documentación que permita valorar las incidencias previsibles en la Ordenación del Territorio, considerando, según los casos, las que puedan tener en:

- a) El sistema de ciudades.
- b) Los principales ejes de comunicaciones y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, de las telecomunicaciones y de la energía.
- c) Los equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales.
- d) Los usos del suelo y la localización de las actividades económicas.
- e) El uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos.

## **1.2. Condiciones Generales Aplicables en todas las Categorías de Suelo No Urbanizable**

### **1.2.1. Determinaciones de carácter general**

1. Toda Alteración de los límites del Suelo No Urbanizable tendrá la consideración de una Innovación.

El reajuste o variación de Categorías entre las definidas para esta clase de suelo en las presentes normas se tramitará mediante Innovación del Plan General.

2. Los Suelos clasificados como No Urbanizables carecen de aprovechamiento urbanístico alguno, constituyendo un estado final en sí mismo durante el período de vigencia del presente Plan General.

3. Para la Implantación de los usos que se permiten en esta clase de suelo, se estará a lo dispuesto en las presentes normas, así como en la legislación sectorial correspondiente y siempre de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4. Dentro del Suelo No urbanizable se podrán redactar Planes Especiales a instancias de la Administración para el desarrollo de Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo; para el establecimiento de medidas de protección en áreas señaladas, o no, en el Plan por Organismos competentes; para protección del paisaje y conservación de determinados lugares; para mejora del uso de caminos y vías rurales; y en general para llevar a cabo actuaciones que mejoren la calidad del medio, sin causar impactos negativos y siempre de acuerdo con las normativas sectoriales que sean de aplicación.

En todo caso, se redactarán obligatoriamente planes especiales cuando, a juicio del Ayuntamiento, se pretendan implantar actuaciones que puedan suponer un cambio sustancial del territorio.

5. Sin perjuicio de lo anterior, podrán autorizarse Instalaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se definen las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable y las determinaciones concretas de las presentes Normas.

6. En aplicación de lo establecido en el art. 50 de la Ley 5/99 de prevención y lucha contra los incendios forestales, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, no alterará la clasificación de suelo. En aplicación del art. 26.2 de la citada Ley 5/99, se establecerán medidas preventivas y actuaciones precisas para reducir el riesgo de incendio forestal y los daños que del mismo puedan derivarse en zonas urbanizadas incluidas en terrenos forestales o en su zona de influencia.

7. Para todas las categorías de Suelo no Urbanizable será de aplicación que todas aquellas actuaciones que puedan 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 D208/1.997 Reglamento Forestal de Andalucía deberán de ser sometidas al Procedimiento de Autorización por la Consejería de Medio Ambiente.

8. Las categorías establecidas en el suelo no urbanizable están reguladas por las determinaciones contenidas en el presente Plan, sin perjuicio del cumplimiento de cuantas normas legales específicas pudieran ser de aplicación, como pueden ser:

-Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes

-Reglamento de Montes. Decreto 485/1.962 de 22 de febrero.

-Ley Forestal de Andalucía 2/1.992 de 15 de junio.

-Plan Forestal Andaluz

-Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/73 de 12 de enero.

-Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1.958, que fija las unidades mínimas de cultivo.

-Real Decreto 791/79 de 20 de febrero del Ministerio de Agricultura contra la Peste Porcina y otras enfermedades.

-Real decreto 226,2008, de 15 de febrero, por el que se regulan las condiciones de aplicación de la normativa comunitaria de comercialización de huevos. BOE nº 56, 5 de marzo de 2008; y Real Decreto 1084, 16 de septiembre de ordenación de la avicultura de carne. BOE nº 233, de 29 de septiembre de 2005.-Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

-Plan Especial del Medio Físico.

-Ley de Carreteras del Estado.

-Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

-Ley 9/2.010 de 30 de julio de 2.010 ,de Aguas de Andalucía.

-Ley 3/1995 de 23 de julio y Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

-Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

### 1.2.2. Condiciones generales comunes para todos los usos en Suelo no urbanizable

1. Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el Suelo no urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría o subcategoría donde se pretenda desarrollar.

Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica vigente a la entrada en vigor del presente Plan General.

2. El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado.

Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

3. Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por sistemas de depuración apropiados. Las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante sistemas de depuración, individual o colectivo, que ofrezca garantías técnicas y que asegure la no contaminación freática y adecuada gestión de residuos.

Dadas las características propias de esta clase de suelo, la acometida de agua no será objeto de concesión por parte del Ayuntamiento. No obstante, aquellos usos permitidos y cuya implantación no es la meramente agrícola, solicitarán a la Confederación Hidrográfica, o al órgano competente, autorización para llevar a cabo los sondeos necesarios con objeto de hacer posible el desarrollo del uso permitido.

**4.** Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

**5.** Los usos permitidos en el Suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

**6.** La separación a linderos privados de cualquier edificación será la que figura en el art.1.7.4 de este capítulo excluyendo la instalación de invernaderos que se rige por su propia normativa.

**7.** No se permitirá la construcción de sótanos (construcciones bajo rasante) en ninguno de los usos permitidos en suelo no urbanizable, salvo justificación de que tal construcción bajo rasante constituya requisito indispensable para el correcto funcionamiento del uso a implantar.

**8.** Los caminos rurales son aquéllas vías de tránsito que aparecen en el Suelo no urbanizable para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquellos que existen en la actualidad y se concretan en la Ordenanza Municipal de Agricultura. Las servidumbres que les afectan por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades.

**9.** Para poder implantar las edificaciones asociadas a usos permitidos en cada subcategoría de suelo, se deberá cumplir con las superficies mínimas de finca que se establecen en función del tipo de edificación a implantar en cada una de las categorías.

**10.** Lo dispuesto en puntos anteriores lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

**11.** Quedan prohibidos todos los vertidos cualesquiera que sea su naturaleza y estado físico que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia de cauces y ríos.

**12.** De manera general y para todas las categorías de SNU, será obligatorio, para aquellas actuaciones que puedan afectar la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de uso y Aprovechamiento, someterlas al procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente con arreglo a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.

**13.** Para aquellas actuaciones que previsiblemente afecten a hábitats ó especies de Interés Comunitario, se tendrá en cuenta lo establecido en el real decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre, modificado por el RD 1193/1998 de 12 de junio, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Deberán de evitarse aquellas actuaciones cuyo desarrollo implique una pérdida irreversible de unos hábitats de interés prioritario para la Comunidad Europea.

**14.** En aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como cambios de Uso y Aprovechamiento, con arreglo a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

**15.** Las actuaciones que previsiblemente afecten a hábitats o especies de interés comunitario se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio. Deberán evitarse aquellas cuyo desarrollo implique una pérdida irreversible de un hábitat de interés prioritario para la Comunidad Europea.

**16.** Los titulares de viviendas, urbanizaciones, camping e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas necesarias para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivar-



se, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

### **1.2.3.- Condiciones generales en las edificaciones en SNU**

1.- A los efectos de lo regulado en estas normas se define el concepto de edificación como “toda construcción ejecutada para habitación o usos análogos, bien para servir de morada permanente o albergue transitorio, bien lo sea para otros fines”.

2.- Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se vinculen.

3.- 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 las distancias fijadas en el art. 1.7.4 de este capítulo, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable.

4.- Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.

5.- 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.

6.- 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.

7.- 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 o resulten necesarias para el desarrollo de la actividad (lo que deberá justificarse técnicamente). 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.

8.- Los cerramientos o vallados de las propiedades de cualquier uso (agrícolas, ganaderos, usos de interés público, etc.), serán como los tradicionales, con materiales autóctonos de la zona y, en todo caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 60 centímetros de alto en cualquier punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 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 120 centímetros.

9.- 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.

10.- 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.

11.- En aquellas parcelas, clasificadas como suelo no urbanizable, en las que se pretendan implantar edificaciones vinculadas a distintos usos, los porcentajes de las edificaciones permitidas para cada uso no son independientes. Por tanto, no se admitirán edificaciones o construcciones en parcelas donde ya existieran o se hubiesen autorizado edificaciones vinculadas a otros usos, ya que el uso inicial agota el potencial edificatorio de la parcela. Únicamente podrán computar de forma independiente los porcentajes fijados en el caso de edificaciones vinculadas al uso de Vivienda Rural con el porcentaje edificatorio permitido para alguno de los siguientes usos: Actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas, forestales o Actuación de Interés Público (exclusivamente para la implantación de ganadería de carácter intensivo).

### **1.2.4.- Condiciones Generales de las infraestructuras**

#### **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.

## 2.- Abastecimiento de agua

Sólo podrán autorizarse edificaciones siempre que se justifique la disponibilidad de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable.

## 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.
- 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.

### 1.2.5.- Condiciones generales para la protección de carreteras o caminos municipales

#### 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:

- Las expresadas en el art.1.74 del presente capítulo.
- Las instalaciones provisionales, invernaderos y vallados de parcelas, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 6 metros.

#### 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.

### 1.2.6.- Condiciones generales para la protección de las características naturales del suelo

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, operaciones de reforestación y construcción de invernaderos, prohibiéndose el resto de movimientos 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 que afecten 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.

Es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como

cambios de Uso y Aprovechamiento, con arreglo a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

### **1.2.7.- Condiciones generales para la protección de la Biodiversidad.**

En cuanto al desarrollo de actuaciones que previsiblemente afecten a hábitats o especies de interés comunitario se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio. Deberán evitarse aquellas cuyo desarrollo implique una pérdida irreversible de un hábitat de interés prioritario para la Comunidad Europea.

En cualquier caso, las Ordenanzas Ambientales deberán recoger la obligación de informar a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, si se detectase la presencia de tortuga mora.

En las consideraciones generales para la protección del paisaje y medio ambiente, se ha de incluir la necesidad de autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003 de flora y fauna silvestres.

Para la protección del paisaje y medio ambiente, será autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003 de flora y fauna silvestres.

### **1.3.- Edificaciones existentes en suelo clasificado como no urbanizable**

#### **1.3.1.-Categorías de las edificaciones existentes.**

Con fecha 10 de Enero de 2.012 se aprobó el Decreto 2/2012 por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En dicho decreto se establecen las siguientes categorías

- Según la forma de ubicación: a) Edificaciones aisladas.
- b) Asentamientos urbanísticos.
- c) Hábitats rurales diseminados.

Así mismo dicho decreto establece un régimen para cada uno de estos grupos y clasifica cada grupo en subgrupos diferentes:

#### **a) Edificaciones aisladas**

##### **a.1) Según su situación jurídica.**

##### **a.1.1) Edificaciones que SI se ajustan a la ordenación territorial y urbanística.**

a.1.1.1) Edificaciones construidas con licencia urbanística.

a.1.1.2) Edificaciones construidas sin licencia urbanística, ó contraviniendo sus condiciones.

##### **a.1.2) Edificaciones que NO se ajustan a la ordenación territorial y urbanística.**

a.1.2.1) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, con licencia urbanística, conformes con la ordenación en el momento de concesión de la licencia.

a.1.2.2) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística 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.1.2.3) Edificaciones construidas sin licencia urbanística 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.1.3) Edificaciones que NO se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección ó con riesgos naturales.**

a.1.3.1) Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

a.1.3.2) Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

a.1.3.3) En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, estableciendo las prioridades y los plazos para dicho ejercicio en los correspondientes Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

*a.1.4) Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.*

El presente PGOU no identifica independientemente cada una de las construcciones referidas, sino que se identifica por exclusión de no encontrarse en alguno de los apartados siguientes.

#### **b) Asentamientos Urbanísticos.**

El presente PGOU tiene un anexo de reconocimiento de los asentamientos urbanísticos en SNU que se van a incorporar al Planeamiento siguiendo los procedimientos del RD 2/2012. Aquello asentamientos que no se han podido incorporar por no cumplir las condiciones del Decreto quedarán como fuera de ordenación.

#### **c) Hábitats rurales Diseminados.**

De acuerdo con lo expresado en el Decreto referido se definen como aquellos asentamientos que cumplen con lo siguiente:

- 1) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.
- 2) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.
- 3) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

El presente Plan general **NO** identifica a ningún Hábitats rural diseminado por no cumplir ninguna de las agrupaciones detectadas las condiciones del RD 2/2012

### **1.3.2. Regulación de Construcciones existentes en SNU**

#### **a) Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas.**

El régimen urbanístico aplicable a las edificaciones aisladas viene regulado por los art. 6 a 12 del D 2/2012 de 10 de Enero de 2.012 que regula lo siguiente:

*Artículo 6. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.*

1. Las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que se relacionan en el apartado 1.3.1 subapartados **a.1.1)** y **a.1.2)** estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.
2. Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

y en su Reglamento de Disciplina Urbanística. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 1.3.1 subapartados **a.1.4)** .

4. Para las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con licencia urbanística o con la certificación acreditativa a que se hace referencia en el apartado anterior, se podrá conceder la licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con esta ordenación.

*Artículo 7. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones que se relacionan en el apartado 1.3.1 subapartados **a.1.3.1)**, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

2. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 1.3.1 subapartados **a.1.4)**

3. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de la dicha Ley, el Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

4. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

*Artículo 8. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones que se relacionan en el apartado 1.3.1 subapartados **a.1.3.2)**, serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en este Decreto.

2. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b).

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este Decreto, y para la que no haya transcurrido el plazo

- para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos siguientes, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.
  4. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.
  5. Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.
  6. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en este Decreto. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
  7. La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

### *Sección 3.ª Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación*

#### *Artículo 9. Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento.*

1. Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas.
2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en este Decreto.
3. El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.
4. El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se encuentre en la situación jurídica señalada en el artículo 3.1.A), apartado b).

#### *Artículo 10. Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:
  - a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
  - b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
  - c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.
  - d) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5.

2. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

3. Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

*Artículo 11. Instrucción del procedimiento.*

1. Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurren, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2.

3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.

b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5.

c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5.

4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada en apartado 1.d) del artículo anterior, y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en el artículo 10.3, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

6. El Ayuntamiento podrá dictar, además, orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

7. Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

*Artículo 12. Resolución del procedimiento.*

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a).

b) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- d) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.
2. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 11, apartados 5 y 6.
  3. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.
  4. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.
  5. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

**b) Régimen urbanístico de los hábitats rurales diseminados.**

Los Hábitats rural diseminados identificados en el presente Plan general estarán sujetos al régimen establecido para ellos en el presente Plan.

En el presente Plan **NO** se han detectado asentamientos que cumplan las condiciones de HRD y por tanto no ha previsto ningún régimen urbanístico de aplicación.

**1.4.- Normas relativas a la parcelación de suelo y formación de nuevos asentamientos**

**1.4.1.-Estructura parcelaria, Parcelación y Segregación de Fincas en Suelo no urbanizable**

**1.** A efectos del Suelo no urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Termino Municipal de Zurgena a la entrada en vigor del Plan General. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación.

**2.** Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la tramitación de la preceptiva licencia municipal, o a la declaración de su innecesariedad, por parte del Ayuntamiento. La documentación a presentar para cualquier solicitud de licencia de parcelación o, en su caso, declaración municipal de innecesariedad será un proyecto de parcelación o 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.

**3.** En Suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. 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 en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del terreno que en la práctica conduzcan a la situación descrita antes (artículo 66.1 LOUA)..

**4.** En Suelo no urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas.

Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

A estos efectos, por la singularidad de las explotaciones agrarias y la estructura del terreno agrícola, se establece la unidad parcelaria mínima para nuevas segregaciones en función de la categoría del suelo no urbanizable del que se trate:



	Unidad Parcelaria Mínima
Suelos de categorías: Especial Protección por legislación específica	No segreg.
Suelos de categorías: Especial Protección por el Planeamiento	3,00 Ha
Suelos de categorías: Carácter natural Secano	3,00 Ha
Suelos de categorías: Carácter natural Regadío	0,5 Ha

5. Con independencia de lo anterior, la implantación de las edificaciones e instalaciones permitidas en cada subcategoría de suelo estará condicionada al cumplimiento de una superficie mínima de finca en función del tipo de edificación, lo que a su vez condiciona las posibles segregaciones de dichas fincas, que deberán cumplir con la superficie mínima de finca requerida para la edificación existente.

6. No podrá realizarse ningún tipo de parcelación rústica en fincas en la que existan construcciones ilegales.

7. Las parcelas existentes se podrán destinar a los usos permitidos con el tamaño que tengan al momento de la aprobación del presente PGOU, según parcelario de rústica.

8. La documentación a presentar para cualquier solicitud de licencia de parcelación o, en su caso, declaración municipal de innecesariedad será un proyecto de parcelación o 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

#### 1.4.2.- Definición de núcleo de población y medidas para evitar parcelaciones urbanísticas en SNU.

Se entiende por núcleo de población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como Suelo urbano.

El presente PGOU establece medidas concretas para evitar la formación de núcleos de población a través de las normas en él contenidas, como las que regulan el régimen de parcelaciones y segregaciones, así como las que establecen los usos y construcciones admisibles, que se concretan en las siguientes:

1. En el SNU no se podrán realizar Parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna Parcelación Rústica que, amparada en la Unidad Mínima de Cultivo agrícola, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. Se considera Parcelación Urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un nuevo Núcleo de Población.

3. Se entenderá que es Núcleo de población el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

4. Se considerará que existe riesgo de formación de Núcleo de Población cuando se una o varias de las siguientes características:

- Tipología, morfología y estructura de asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan.
- Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en la cartografía catastral, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
- Servicios de agua en instalación o conducciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con la captación o transformación comunes a todas ellas, o con el saneamiento individual unificado no aprobados por el Excmo. Ayuntamiento.
- Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
- Existencia de edificaciones, albergues, almacenes o viviendas con frente a la vía pública o privada existentes o en proyecto.
- Utilización de una o alguna de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

- g) Ausencia de cláusulas o títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen o comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de la edificación.
- h) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva.
- i) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones de bloques de pisos en propiedad horizontal, o concentraciones de unas u otras superiores a lo admitido por este PGOU para la zona.
- j) Cuando las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio no vengan suscritas a por facultativo y debidamente autorizadas por la Administración Ambiental y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.
- k) Cuando uno o varios lotes de la parcelación de frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en una distancia inferior a 100 m al borde de la misma.
- l) La cercanía de suelos urbanos, urbanizables, hábitat rural o cortijadas a una distancia menor de 250 m.
- m) La concentración en un área o lo largo de caminos de varias edificaciones, sean residenciales o no. En concreto como medida superficial se considera 1 edificación por Ha y para medidas de longitud se considera una distancia de 250 ml.

**5. Límites para la presunción de formación de un núcleo de población.**

- Agrupación de edificaciones que superen la edificabilidad de 0,01 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> ó 100 m<sup>2</sup> construidos por Ha.
- Actos mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignación de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, que permitan la existencia de diversos titulares a los que les corresponda el uso individualizado de una parte del terreno o de la edificación.

**6. Acciones contra la Parcelación Ilegal.**

- a) La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes expresados en el párrafo anterior en Parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la legislación urbanística
- b) Las parcelaciones urbanísticas en SNU quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen.
- c) Los Notarios y registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos en SNU, que se acredite el control municipal de su procedencia.

**1.5. Regulación de Usos y Construcciones en Suelo No Urbanizable****1.5.1. Definición**

Se definen en el presente artículo los distintos tipos de construcciones, obras y actuaciones, así como sus condiciones de implantación contempladas en SNU, sin perjuicio de las limitaciones particulares que se establecen en cada categoría de suelo.

Dentro de cada uso de los regulados en el suelo no urbanizable se permiten las siguientes construcciones:

**-CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA EL USO CINEGETICO**

- Cercado de Parcelas y fincas.
- Refugios de Montaña
- Viviendas vinculadas a personal de vigilancia (guarda rural)
- Depósitos de agua.
- Casetas para instalaciones.

**-CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA USO FORESTAL**

- Cercado de Parcelas y fincas.
- Viviendas rural
- Depósitos de agua.
- Casetas para instalaciones.

- Almacenes forestales.
- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA USOS DE PRODUCCION AGRARIOS
  - Cercado de Parcelas y fincas.
  - Movimiento de tierras.
  - Vivienda rural.
  - Depósitos de agua.
  - Casetas para instalaciones.
  - Caseta para aperos de labranza y servicios varios
  - Almacenes Agrícolas.
  - Viveros e Invernaderos.
  - Instalaciones ganaderas Agropecuarias.
- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA USOS DE SERVICIOS AGRARIOS
  - Cercado de Parcelas y fincas.
  - Movimiento de tierras.
  - Vivienda rural.
  - Depósitos de agua.
  - Casetas para instalaciones.
  - Caseta para aperos de labranza y servicios varios
  - Almacenes Agrícolas.
  - Almazaras.
  - Bodegas.
  - Almacenes de embalaje.
  - Mataderos.
- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA USOS EXTRACTIVOS
  - Cercado de Parcelas y fincas.
  - Movimiento de tierras.
  - Depósitos de agua.
  - Casetas para instalaciones.
  - Almacenes Mineros.
  - Instalaciones vinculadas a la explotación.

- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA INTERES PÚBLICO.  
Las reflejadas en el apartado B1 del punto 1.1.8.1 del presente capítulo.

- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS PARA INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.  
Las reflejadas en el apartado B2 del punto 1.1.8.1 del presente capítulo.

### 1.5.2 Cercado de Parcelas y Fincas

1. Se entiende por cercado de parcela, la disposición de elementos delimitadores sobre los linderos de la misma y serán autorizables en todos los suelos, previa obtención de la correspondiente licencia, salvo en suelos de Dominio Público, y con limitaciones en Suelos de Protección Arqueológica y espacios singulares, en los que habrá de justificarse la no afectación de los valores protegidos.

2. Las cercas a implantar deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrán una altura máxima de 3 metros medidas sobre lindero.
- Estarán constituidos por elementos tipo valla, celosía metálica, entramado de madera o similar, que garanticen un porcentaje de huecos superior al 80%. Se admitirá, en casos justificados, la implantación de cerramiento macizo de fábrica o similar que no podrá superar 1,5 metros de altura, salvo que constituyan parte de muro de contención, en cuyo caso se regulará por las condiciones específicas definidas para éstos en las presentes normas.
- Los materiales a emplear deberán garantizar su adecuación al entorno, debiendo acabarse con calidad suficiente.

### 1.5.3 Refugios de Montaña

Construcciones destinadas a servir de protección temporal de las inclemencias del tiempo ó para pernoctar cortos periodos de tiempo en el monte. Serán públicos y con acceso libre para cualquier usuario.

Serán autorizables en las siguientes categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las condiciones expresadas.

La autorización de tales construcciones está condicionada a la puesta en actividad de la finca, así como al cumplimiento de las superficies mínimas de finca establecida en cada categoría de suelo donde se permite este uso.

#### *Condiciones generales de la edificación:*

Las edificaciones deberán de cumplir lo previsto en el art.57.1 de la LOUA

1ª) Ser adecuados y proporcionados al destino.

2ª) Tener el carácter de aislados.

3ª) No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan.

4ª) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

5ª) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

#### *Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4 de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

### 1.5.4. Movimientos de Tierras

1. A efectos de aplicación de las presentes Normas, se entiende por movimiento de tierras, la actuación que con alteración de la configuración natural del terreno, tiene como fin la creación de plataformas sensiblemente planas (bancales), estabilizadas mediante la ejecución de taludes y/o terraplenes.

2. Si el movimiento de tierras incluido en alguna de las zonas permitidas, afectase a barrancos o cursos fluviales ya sean perennes o estacionales, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.

3. Cualquier transformación deberá realizarse sin afectar al viario, las acequias o cualquier infraestructura preexistente.

4. Toda implantación que conlleve transformación del terreno incluirá entre la documentación a presentar ante la Administración, el Documento de Valoración de Repercusiones Ambientales que contendrá, como mínimo, información gráfica y escrita suficiente, con descripción de taludes y sistemas que garanticen la estabilidad de las mismas, medidas de restauración paisajística así como el reparto de las aguas pluviales; todo ello suscrito por técnico competente.

5. Como norma general se establecen los siguientes valores máximos para altura de taludes:

- Taludes para formación de bancales para arbolado  $\leq 2$  m.

- Taludes para formación de bancales para invernadero  $\leq 3$  m.

6. Deberá justificarse la solución técnica adoptada para la formación de taludes, aportando la documentación requerida en la "Valoración de Repercusiones Ambientales" exigido por el EsIA.

7. En general, no se admite la construcción de muros u otros elementos de contención en taludes de nueva formación. En la documentación técnica preceptiva se podrá determinar si en algún caso excepcional -de existir riesgos irreductibles-, fuera necesaria la autorización puntual de este tipo de construcciones. En todo caso, mediante ordenanza reguladora se podrán establecer las limitaciones a los materiales y dimensiones que sean precisas.

8. Cuando se realicen movimientos de tierra con formación de nuevos taludes se aportará representación de perfiles con las 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.

9. Independientemente, y sin perjuicio del trámite de licencia municipal, se tramitará Informe Ambiental, según las determinaciones de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, en las actuaciones para de más de 10 Has. de superficie. En caso de no ser obligatorio según normativa sectorial, se tramitará, previo a la licencia, el

Documento de Valoración de Repercusiones Ambientales, con documentación semejante a la fijada para el informe ambiental legalmente establecido y que será informada por la Administración Municipal.

**10.- Casos especiales en terrenos con fuerte pendiente ó riesgos de inundación.**

Terrenos con pendiente  $> \text{ó} = 15\%$  y  $< 20\%$ . En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en terrenos con 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.

Terrenos con pendientes  $> \text{ó} = 20\%$ . En suelos con pendiente superior al 20% quedan prohibidos los movimientos de tierras que los dejen sin cubierta vegetal que afecten a superficies superiores a 5.000 metros cuadrados.

Terrenos con riesgos. Quedan, así mismo, prohibidas las obras ó 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.

**1.5.5. Depósitos de Agua**

**1.** Son construcciones realizadas con carácter fijo ó eventual generalmente enterrados ó de una planta su destino es para provisión de agua de riego ó abastecimiento, de acuerdo con las condiciones que se establecen en las presentes normas y en todo caso con las normativas que le sean de aplicación.

**2.** En cuanto a su ubicación habrán de observarse las siguientes condiciones:

a) Siempre se ubicarán en lugares de bajo impacto visual, debiendo quedar protegidos a la vista desde caminos y carreteras.

Si el emplazamiento por cuestiones técnicas, no cumpliera con tal condición, se tomarán las medidas oportunas para dar cumplimiento a este requisito, como plantación de especies vegetales que impidan su visión, o cualquier otra que se estime conveniente en el trámite previo a la obtención de licencia.

b) La altura máxima de estas construcciones será de 4 metros, contados desde la base, salvo en los suelos de protección de paisaje en los que se limita a 3 m.

**3.** La construcción de estas estructuras necesitará reunir condiciones de seguridad, estanqueidad, solidez y estabilidad suficientes. Además tendrá resuelta la evacuación, incluso en el caso de rotura parcial o total con garantía de desviación de vertido a varias vertientes o de cualquier otra forma válida, justificando que los canales o barrancos de evacuación son suficientes respecto de la capacidad del depósito y no hay riesgo de causar daños graves a fincas, construcciones o propiedades inferiores.

**4.** Respecto de las actuaciones preparatorias para la construcción de estos depósitos se cumplirán las condiciones establecidas en esta norma para los movimientos de tierra y las referentes a proyectos y licencias igualmente.

**5.** Se aplicarán a los taludes generados en su construcción las condiciones que se establezcan en el documento de Valoración de Repercusiones Ambientales.

**1.5.6. Casetas para Instalaciones**

Son pequeñas construcciones que dan cobertura a las distintas instalaciones necesarias en el medio agrícola, tales como bombas de riego, contadores, programadores, etc.

Se autorizarán con la superficie mínima construida que necesiten y siempre que su instalación quede justificada por el uso de la parcela y aprobada, en su caso, por el correspondiente organismo o suministrador del servicio. En cualquier caso, serán inferiores a 10 m<sup>2</sup>.

En ausencia de otras normas y/o prescripciones técnicas, las casetas para instalaciones deberán formalizarse con calidad suficiente que garantice el correcto mantenimiento y estabilidad de la construcción, así como su adecuación estética con el entorno, prohibiéndose su ejecución con chapas u otros materiales de rápido deterioro. La altura quedará limitada a la necesaria por la instalación y nunca será superior a 2,20 metros.

Las casetas de instalaciones que presten servicio exclusivamente a particulares, deberán instalarse en el interior de la finca, no pudiendo ocupar el espacio público de caminos, cauces, ramblas, etc. En el caso de concreto de pequeñas casetas para bombas de riego que inevitablemente deban ubicarse en cauces o acequias públicas, podrá autorizarse dicha ocupación condicionada a cuantas determinaciones y obligaciones se establezcan por esta ocupación y a la autorización del órgano competente.

**1.5.7. Casetas para Aperos de Labranza y Servicios Varios**

1. Pequeñas casetas para guarda y custodia de herramientas, aperos y otros enseres relacionados con la actividad agrícola de la parcela o finca en la que se implantan. Se incluyen en este apartado también las casetas necesarias para dar cumplimiento a la normativa de seguridad y Salud en el Trabajo (Ley de Prevención de Riesgos Laborales 31/1995) así como a los Reglamentos de aplicación complementaria.

2. Para la autorización de tales casetas, será imprescindible que la finca en la que se pretende implantar esté en cultivo, de acuerdo con los usos permitidos por estas normas o justifique la necesidad de acuerdo con uso implantado legalmente.

3. La finca para la que se autorice esta construcción, deberá disponer de una superficie mayor o igual a la definida como unidad parcelaria mínima para cada categoría de suelo:

4. La superficie máxima construida de estas construcciones será de 20 m<sup>2</sup>. la altura máxima será de 3 metros, medida desde el terreno al elemento más saliente en cubierta.

5. Deberán formalizarse preferiblemente con texturas colores y acabados exteriores de acuerdo con el entorno.

6. Se ubicarán en el interior de la finca cumpliendo con las siguientes separaciones mínimas a linderos establecidos en el art. 1.7.4. de este capítulo.

7. En el caso de fincas en las que ya existan otras construcciones, salvo caseta de instalaciones, no será autorizable la colocación de caseta para aperos o servicios.

**1.5.8. Almacenes Agrícolas/forestales/Mineros**

Construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola/forestal/minero de la propia finca, así como para albergar instalaciones o servicios complementarios para la explotación.

Serán autorizables en las siguientes categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las condiciones expresadas.

La autorización de tales construcciones está condicionada a la puesta en actividad de la finca, así como al cumplimiento de las superficies mínimas de finca establecida en cada categoría de suelo donde se permite este uso.

*Condiciones generales de la edificación:*

Las edificaciones deberán de cumplir lo previsto en el art.57.1 de la LOUA

1ª) Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen.

2ª) Tener el carácter de aislados.

3ª) No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan.

4ª) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

5ª) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

*Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4 de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

**1.5.9. Viveros e Invernaderos**

Comprende las instalaciones temporales, cubiertas y cerradas realizadas con materiales traslucidos que generen un microclima especial para el cultivo de plantas, destinadas a la explotación de especies vegetales vivas, para su reimplantación, floricultura o cultivo de primor.

Serán autorizables en las categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad de usos y con las siguientes.

*Condiciones de implantación:*

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:

<b>SUPERFICIE DEL INVERNADERO (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ZONA LIBRE DE PARCELA (m<sup>2</sup>)</b>
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.

#### 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.

#### 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.

**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 lindan 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.

**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.

**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:

- a) 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.
- b) Como norma general se fija 10 metros la altura máxima de los taludes para formación de bancales para la implantación de invernaderos.
- c) 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.
- d) 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.

**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.



#### 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.

#### 1.5.10. Instalaciones Ganaderas. Agropecuarias

Dentro de este apartado distinguiremos dos categorías:

##### a) *Instalaciones que no Precisan de un Proyecto de Actuación.*

Se incluyen bajo esta denominación las construcciones necesarias de las explotaciones destinadas a establos, residencias y criaderos de animales y peces (cuadras, vaquerías, granjas avícolas,...) que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de la explotación y que no excedan de los derechos expresados en el art.50.b de la LOUA para lo que se establecen los límites del apartado b).

Podrán implantarse en las categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las siguientes condiciones:

Estas construcciones deberán formalizarse de forma que guarden relación de proporcionalidad y funcionalidad con la explotación a que se destinen, debiendo acabarse con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente. En todo caso, deberán dar respuesta formal al medio agrícola en el que se insertan.

Se ubicarán en el interior de la finca localizándose en los puntos de topografía más bajos, cumpliendo además con unas distancias mínimas de distancia a cualquier otra edificación (de la finca o de otra finca) 50,00 m. (Excluido almacén de aperos de la finca en cuestión).

En el caso de explotaciones e instalaciones que puedan provocar molestias por olores, humos, etc., habrá de estudiarse la posición para evitar la propagación de estos olores y, en todo caso, no podrán localizarse a menos de 250 metros de otras construcciones ni a menos de 1000m de núcleos de población.

No obstante lo anterior, la implantación del uso agropecuario estará sometida a la legislación sectorial aplicable, y en todo caso, deberá contar con Informe Ambiental favorable por parte del Ayuntamiento de Zurgena, el cual podrá poner condiciones concretas de implantación e incluso denegar la implantación por razones medioambientales o incompatibilidad con otros usos o recursos existentes.

##### *Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

##### b) *Instalaciones que precisan de un Proyecto de Actuación .Establos. Granjas avícolas y similares*

Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 500 porcinos; o 1.000 cabezas de caprinos u ovinos; o 2.000 conejos o 10.000 aves.

##### c) *Observaciones:*

Se excluyen de este apartado las instalaciones de transformación de los productos agrícolas, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética, almazaras, bodegas, Almacenes de embalaje , Mataderos, embotelladoras, enlatadoras , fábricas de leche, quesos o chacinas que deberán de tramitarse como actuaciones de interés público

##### *Condiciones particulares de la edificación:*

1.- Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

**1.5.11.-Otras Construcciones**

Se incluyen en este apartado las construcciones referenciadas:

- Almazaras. Construcciones destinadas a la extracción ó transformación de productos obtenidos del Olivo.
- Bodegas. Construcciones destinadas a la extracción ó transformación de productos alcohólicos.
- Almacenes de embalaje. Construcciones destinadas al embalaje de productos primarios con destino su transporte a centros de manipulación ó transformación.
- Mataderos. Construcciones destinadas al sacrificio de animales y manipulación de los productos obtenidos.

Todas estas construcciones deberán de autorizarse mediante un procedimiento de interés público con las siguientes condiciones:

*Condiciones particulares de la edificación:*

**1.-** Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art.1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

**2.** Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

-Condiciones Ambientales: Las edificaciones se formalizarán con tipologías de carácter rústico, acordes con el medio en el que se insertan, con empleo de materiales característicos de acabado similar al mortero a la cal.

-Infraestructuras: La implantación de infraestructuras se limitará al Alumbrado, tratamiento de caminos, recogida y depuración de aguas residuales. El abastecimiento de agua potable deberá de estar garantizado por medios propios y deberá de recibir tratamientos y medidas de control para el agua de consumo. Será de dotación privada con red única e independiente para el propio suministro. La recogida de residuos será de gestión privada.

- Ocultación: Los espacios de retranqueos deberán de tratarse con un sistema de ocultación vegetal para evitar el impacto visual de dichas instalaciones.

**1.5.12 Vivienda Rural**

Se define como vivienda rural a las construcciones que, vinculada a la actividad agraria ó forestal, tienen un uso predominante de residencia aislada de carácter permanente, temporal o estacionario.

Con carácter excepcional se admitirán viviendas en suelo no urbanizable, siempre que figure en el cuadro de compatibilidad de usos y cumplirán con las siguientes condiciones:

En cualquier caso la autorización para nuevas construcciones estará condicionada a la necesidad justificada de su implantación cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Estas construcciones habrán de cumplir con las determinaciones de carácter general aplicables en SNU, con las particulares que se establecen a continuación, así como, sin perjuicio de las anteriores, con una ordenanza específica que pudiera redactarse con motivo de la elaboración de un Plan Especial de Actuación en cada una de las áreas delimitadas.

*Condiciones particulares de la edificación:*

**1.-** Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

**2.** Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

*Otras Condiciones*

- Solo podrá admitirse una construcción por finca.
- Se deberá respetar una distancia mínima entre viviendas de 50m.
- Se formalizarán en tipologías de carácter rústico acordes con el medio en el que se insertan, con empleo de materiales característicos de acabado como morteros a la cal o similares.
- Distancia a cualquier otra edificación (de la finca o de otra finca) 50,00 m. (Excluido almacén de aperos de la finca en cuestión).

- La implantación de infraestructuras se limitará a alumbrado, tratamiento de caminos y recogida y depuración de aguas residuales. El abastecimiento de agua potable quedará garantizado mediante medidas de control, será de instalación y dotación privada, con red única para viviendas únicas ó cada agrupación de Hábitat Rural Diseminado. La recogida de residuos será de gestión privada.
- El uso de los caminos será público. Se garantizará el aparcamiento dentro de cada parcela.
- Será obligatoria la restauración paisajística financiada por los particulares. El mantenimiento se realizará por los particulares constituidos en Entidad de Conservación.

#### **1.5.13. Instalaciones de Telecomunicaciones**

Se definen así a las instalaciones relacionadas con las telecomunicaciones, torres, antenas, repetidores de televisión, telefonía o telefonía móvil, etc.

Dichas instalaciones podrán implantarse en las categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las condiciones expresadas y deberán cumplir con la legislación sectorial vigente de aplicación. No obstante dada la tipología y la ocupación de estas instalaciones, se excluye el cumplimiento de parcela mínima vinculada.

*Condiciones particulares de la edificación:*

**1.-** Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

**2.** Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

#### **1.5.14. Construcciones e Instalaciones vinculadas al servicio de las Obras Públicas (Infraestructuras, Servicios, Dotaciones, y Equipamientos Públicos).**

Comprenden las obras e instalaciones necesarias para la ejecución, conservación y mantenimiento de las infraestructuras de comunicación (Vías, caminos, carreteras, autovías, vías de ferrocarril, aeropuertos, etc), las dotaciones públicas (Sistemas Generales en SNU) y las infraestructuras necesarias para el transporte de energía.

Se consideran entre estas instalaciones las áreas de descanso, las áreas y estaciones de servicio que vengan contemplados en el proyecto de la obra pública que se trate, puestos de socorro, etc..

Las condiciones de edificación para estos usos, vinculadas siempre a la infraestructura pública, serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso, debiendo no obstante, observarse las determinaciones de carácter general establecidas en el presente Apartado, así como las de la normativa sectorial aplicable.

Dichas instalaciones podrán implantarse en las categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las condiciones expresadas y deberán cumplir con la legislación sectorial vigente de aplicación.

*Condiciones particulares de la edificación:*

**1.-** Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

**2.** Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

#### **1.5.15. Construcciones e Instalaciones vinculadas a Usos extractivos**

Usos extractivos: Sólo se autorizarán canteras mediante procedimiento de interés público de acuerdo con las presentes normas. Las canteras en activo deberán adecuarse a las condiciones contenidas en la licencia de apertura, asegurando la no afección al entorno.

*Condiciones particulares de la edificación:*

**1.-** Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

### **1.6. Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable**

#### **1.6.1. Definición**

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 planteados en la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- a) Ser declaradas de Utilidad Pública e Interés Social.
- b) Procedencia o necesidad de implantación en el SNU.
- c) Ser compatibles con las determinaciones del SNU.
- d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Los usos que se adscriben a esta categoría pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de Infraestructuras, servicios, dotaciones ó equipamientos, así como para usos industriales, terciario turístico no residencial u otros análogos entre ellos los reflejados en el apartado B del punto 1.1.8.1 del presente capítulo y en el apartado siguiente 1.6.2.

3.-Las actuaciones de Interés Público requieren la aprobación de un Plan Especial ó Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento en su caso de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones que fueren legítimamente preceptivas.

4. En el Proyecto de Actuación o en el Plan especial correspondiente se presentarán análisis ambientales que justificarán la salvaguarda de las condiciones paisajísticas y del riesgo de erosión.

5.- Dichas actuaciones habrán de ser compatibles con el régimen de la correspondiente categoría de suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

#### **1.6.2. Actuaciones consideradas de Interés Público.**

A efectos de tramitación conforme a la legislación vigente de las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, el presente Plan General limita dichas posibles actuaciones a las siguientes:

1.- Las construcciones para usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos.

Comprende las construcciones necesarias para aquellas industrias cuyas características técnicas aconsejan, por su potencial peligrosidad para las personas o el medio ambiente, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas, y en las que se encuentran la siguientes: Refinerías de petróleo bruto; Centrales térmicas, centrales nucleares y otras instalaciones de combustión de potencia térmica superior a 50 MW.; Instalaciones de almacenamiento o eliminación de productos reactivos y productos químicos que suponga un riesgo sobre el medio ambiente por su inflamabilidad, toxicidad, etc.; parques eólicos, plantas siderúrgicas integrales; instalaciones para la extracción y tratamiento del amianto; industrias químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos e inorgánicos de base, productos explosivos; instalaciones para la eliminación, valorización e incineración de residuos; industrias para la fabricación de aglomerantes hidráulicos, industrias de fabricación de pasta celulosa.

También se incluyen en esta subcategoría las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

2.-Las construcciones para Instalaciones para Servicios Agrarios

Se incluyen en este uso las instalaciones o actividades vinculadas directamente con el medio rural, que por su propia naturaleza no pueden insertarse en el medio urbano, como son las granjas, Almazaras, Bodegas, Almacenes para embalaje, Mataderos, piscifactorías u otras instalaciones agropecuarias o ganaderas (con los límites establecidos en el apartado 1.5.10 b) de este capítulo. En ningún caso se considerarán bajo este concepto aquellas industrias que puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables calificados a tales efectos.

Este uso se podría contemplar cumpliendo los supuestos de interés público en suelos de categoría de suelo expresado en el cuadro de compatibilidad y con las condiciones expresadas.

3.-Las construcciones para usos terciarios turísticos y recreativos vinculados al medio rural y natural.

Entendiendo por tales: Los usos Terciarios, los de Alojamiento Rural, las Áreas recreativas, Deportivas y los usos Medioambientales vinculados al medio rural y natural.

*-Usos Terciarios*

Comprenden las construcciones necesarias para el normal desarrollo de los usos terciarios comerciales (Restaurantes, bares, centros de artesanía etc) que tengan un interés turístico y deban de ubicarse en SNU.

*-Uso de alojamiento rural*

El uso de alojamiento rural no incluye el uso de vivienda excepto en la modalidad de vivienda-guardería cuando se demuestre la necesidad de la misma para el cuidado de las instalaciones.

*-Uso Turístico*

Tienen la consideración de servicios turísticos susceptibles de ser implantados en SNU los siguientes:

- a) El alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos cuando se realice en una construcción existente o rehabilitada para este uso.
- b) De manera excepcional el alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos cuando se realice en una construcción nueva para este uso. Siempre que el emplazamiento sea idóneo por la calidad y cantidad de los recursos naturales que se pretenden poner en valor.
- c) La organización de actividades de turismo activo, siendo éstas las relacionadas con actividades deportivas que se practiquen sirviéndose básicamente de los recursos que ofrece la naturaleza en el medio en el que se desarrollen, a las cuales les es inherente el factor riesgo o cierto grado de esfuerzo físico o destreza, y las integrantes del turismo ecológico o ecoturismo, siendo éstas las que se basan en el aprecio, disfrute, sensibilización, estudio e interpretación de los recursos naturales.

En todo caso la condición de alojamiento turístico la otorgará la inscripción del establecimiento en el Registro de Establecimientos Turísticos de Andalucía, que habrá de acreditarse con anterioridad a la concesión de la licencia municipal. Este uso podrá implantarse sobre nuevas edificaciones o en edificaciones existentes que respeten las determinaciones de carácter general de estas normas permitiéndose únicamente en las siguientes categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las condiciones expresadas.

*- Áreas Recreativas y Deportivas*

Los usos de áreas recreativas o parques rurales se refieren a zonas destinadas al disfrute de la naturaleza.

Comprenden las construcciones necesarias para el normal desarrollo de los siguientes:

Instalaciones deportivas y recreativas ligadas al medio natural.

Aeródromos con pista menor de 900 metros y construcciones asociadas.

Campos de golf y las construcciones asociadas.

Campos de tiro y las construcciones asociadas.

Circuitos de karts o similares y las construcciones asociadas.

Centros ecuestres y las construcciones asociadas.

Centros de interpretación de la naturaleza y las construcciones asociadas.

Granjas escuela y las construcciones asociadas.

Jardines botánicos abiertos al público.

Parques acuáticos y las construcciones asociadas.

Parques Temáticos.

Reservas de fauna y las construcciones asociadas.

*-Los usos medio ambientales vinculados al medio rural o natural.*

Son actuaciones encaminadas, por una parte, a la conservación y protección de los recursos naturales municipales y a la regeneración de áreas degradadas y, por otra, a favorecer el contacto de la población con éstos recursos o áreas a través del desarrollo de actividades divulgativas y de ocio.

También se incluyen en esta regulación:

Señalizaciones.

Sendas, caminos y miradores.

Cercado de Parcelas y fincas.

Movimiento de tierras.

Instalaciones recreativas.

Centros educativos: Centros de Interpretación, aulas de la naturaleza...

Instalaciones destinadas al manejo de la flora y la fauna.

Instalaciones forestales y las destinadas a la protección contra incendios.

Infraestructuras de servicio: vallados, eléctrica, viaria, abastecimiento y saneamiento...

**4.-** La rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o Patrimonial.

Comprenden las obras necesarias para rehabilitar y reutilizar edificaciones ó instalaciones existentes en el SNU que tengan un carácter histórico, cultural ó etnográfico.

**5.- Las construcciones para los usos extractivos**

Comprenden las construcciones necesarias para el normal desarrollo de la actividad.

Podrán implantarse en las categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad y con las siguientes condiciones:

Será imprescindible informe del órgano competente, de acuerdo con la legislación vigente, y en todo caso informe medioambiental municipal.

Para usos relacionados con la extracción de áridos sólo serán autorizables en suelos de dominio público de cauces y riberas, de acuerdo con la legislación aplicable.

**6.- Las construcciones para usos dotacionales**

Incluyéndose dentro de este tipo los relacionados con usos culturales, didácticos, científicos, asistenciales, sanitarios, deportivos, etc., pudiendo ser públicos o privados. Entre ellos se incluirían aulas de naturaleza, escuelas-taller, casas de oficios, granjas-escuela, centros sanitarios y asistenciales especiales cuya funcionalidad pueda estar vinculada al medio rural, instalaciones deportivas.. etc.

Podrán implantarse en las categorías de suelo expresadas en el cuadro de compatibilidad.

*Condiciones particulares de la edificación:*

**1.-** Las condiciones de aplicación para este tipo de construcción vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

**2.** Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

**1.6.3. Condiciones de implantación de las Actuaciones de Interés Público**

1.6.3.1. Elaboración de Plan Especial o Proyecto de Actuación

Para la implantación de Actuaciones de Interés Público se requerirá la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, dependiendo de los casos según establece la legislación vigente (LOUA y modificaciones de la L2/2012), y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Será preceptiva la formulación de un Plan Especial, con los requisitos mínimos definidos en el art.45.2 de la LOUA., en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos que afecten a algún Término municipal vecino.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial supramunicipal.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

1.6.3.2. Duración limitada

Estas actuaciones tendrán una duración limitada, aunque renovable, que se fijará con la concesión de licencia, y no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

1.6.3.3. Garantía de ejecución

El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento del importe económico de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

#### 1.6.3.4. Prestación Compensatoria

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conlleven las actuaciones permitidas por interés público, se establece una prestación compensatoria, distinta a la garantía citada en el punto anterior, que se fija en una cuantía económica equivalente al 5% de la inversión total a realizar para su implantación efectiva, descontando la correspondiente a maquinaria y equipos. Dicha compensación será gestionada por la administración municipal y destinará al Patrimonio Municipal de suelo.

Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones contempladas por interés público, devengándose en el momento del otorgamiento de licencia.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

#### 1.6.3.5. Medidas Correctoras

Con independencia de la prestación compensatoria, se podrán imponer para determinados usos y actividades obligaciones tendentes a evitar la degradación del medio ambiente y/o el de potenciar su mejora y regeneración. Entre dichas obligaciones podrán establecerse las siguientes: reforestación de la totalidad o parte de la finca vinculada al proyecto, recuperación de la vegetación de riberas, en su caso, actuaciones de mejora y restauración paisajística, etc.

Las actuaciones que comporten dichas obligaciones serán ejecutadas directamente por parte de los promotores del uso o actividad que se autorice.

#### 1.6.3.6. Otras condiciones

-Aparcamientos.

El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la finca vinculada a la actuación.

-Infraestructuras.

Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertidos sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la finca vinculada a la actuación.

-Superficie mínima.

El terreno vinculado al proyecto tendrá una superficie mínima igual a la Unidad Mínima de Cultivo, excepto en los siguientes casos:

a) En proyectos y actuaciones que sean promovidos por las administraciones públicas, organismos públicos y organismos privados que desarrollen actividades sin ánimo de lucro el Ayuntamiento podrá modificar dichas condiciones para adaptarse a las necesidades reales del proyecto.

b) Cuando la implantación de este tipo de construcciones e instalaciones se realice rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales rurales tampoco se exigirán dichas condiciones sino que las construcciones se adaptarán a las necesidades del nuevo uso.

-Indivisibilidad.

En el caso de alojamientos hoteleros o turísticos que precisen la ejecución de diversas unidades de alojamiento y estén promovidos por entidades privadas se impondrá en la licencia la condición indivisible de la finca vinculada al proyecto quedando prohibida cualquier segregación o división de la misma con o sin edificación salvo que el uso autorizado se extinga y así se demuestre de forma inequívoca. Tal condición se establecerá en la licencia para su inscripción en el registro de la propiedad.

En todo caso no se autorizarán las actuaciones que, por su entidad y a juicio del Ayuntamiento, puedan suponer la transformación de hecho del carácter rural del ámbito vinculado a la actuación otorgándole características propias del medio urbano.

-Afecciones de otras normativas

Para aquellos usos que se encuentren regulados por normativas o legislaciones sectoriales en las que se establezcan determinaciones de contenido urbanístico (campamentos de turismo, alojamientos en casas rurales, etc.) se aplicarán, en su caso, las condiciones de edificación establecidas en las mismas, atendiendo de manera concreta las determinaciones del Decreto 20/2002 de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como a las condiciones establecidas en la presente normativa de PGOU respecto a todo lo no regulado por aquellas y a las ordenanzas municipales de edificación.

**1.6.4. Plan Especial y Proyecto de Actuación**

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones reguladas por el art. 42.5 de la LOUA:

1. Entidad, persona o Administración pública promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
2. Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá: situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados; Caracterización física y jurídica de los terrenos; Características socioeconómicas de la actividad; Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia; Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
3. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
  - Utilidad pública o interés social de su objeto.
  - Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
  - Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
  - Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
  - No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
  - Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
  - Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
  - Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.
5. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.
6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquellos.
7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

**1.7. Condiciones Particulares Aplicables en cada Categoría de Suelo No Urbanizable****1.7.1. Suelos de Especial Protección. SNU-ZEP**

*Por Legislación Específica*

**1.7.1.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Carreteras. (SNU-ZEPLE-1)**

Dentro de la categoría de Especial Protección Carreteras nos encontramos aquellos suelos destinados a la ubicación de las vías de comunicación del T.M. Corresponde a las carreteras nacionales, a las carreteras autonómicas y a las carreteras provinciales.

Legislación sectorial de aplicación:

Para Carreteras Nacionales

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.



- Reglamento de Carreteras RD 1.812/1.994, de 2 de septiembre.
- Para carreteras Autonómicas y Provinciales
- Ley 8/2001 de 12 de julio de carreteras de Andalucía (Boja nº 85 de 26 de julio de 2.001).

*Definiciones de la Ley de carreteras de ámbito estatal (Aplicable a las carreteras nacionales):*

Se definen las siguientes zonas de acuerdo con lo establecido en la Ley de Carreteras (art. 20 a 25).

a) Zona de Dominio Público: definida como el terreno ocupado por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, para autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros para carreteras ordinarias. En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del Ministerio de Fomento y/o Consejería de Obras Públicas.

b) Zona de Servidumbre: constituida por dos franjas a ambos lados de la calzada delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en vías ordinarias.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y en cualquier caso será preceptiva la autorización previa del Ministerio de Fomento y/o Consejería de Obras Públicas.

c) Zona de afección: consistente en dos franjas delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de vías.

Además de estas zonas de protección, se define la línea límite de la edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta línea se define a 50 metros para autopistas, autovías y vías rápidas, y 25 metros para carreteras ordinarias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima. En las variantes o carreteras de circunvalación construidas para eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite se situará a 100 metros.

*Definiciones de la Ley de Carreteras de Andalucía (Aplicable a carreteras autonómicas, provinciales y locales)*

- 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).

(\*) Caso especial del Tramo de la carretera A-1101-R a su paso por la barriada de La Alfoquía.

Este es un tramo de carretera especial que actualmente depende de la Comunidad Autónoma, y que ha sido solicitada la cesión al municipio por su carácter fundamentalmente urbano, con fecha 18-12-2013.

Dicha solicitud vino denegada el 21-02-2014. No obstante, se reiteró dicha solicitud de cesión con fecha 13-05-2015 en espera de que el organismo autonómico reconsidere la cesión.

Por tanto, el PGOU ha planteado dos líneas de no edificación:

- Una línea a 50 m. de distancia del margen de la carretera que será la línea de aplicación vigente mientras la carretera siga dependiendo de la Junta de Andalucía.
- Una línea de 7,5 m. de distancia del margen de la carretera que será la línea de aplicación solamente en el caso en que se realice la cesión al municipio del citado tramo de carretera.

**- 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).

**Informe Sectorial:**

Para ejecutar obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se exigirá la previa autorización del organismo sectorial del que dependa la carretera.

**Usos permitidos:**

Los que figuran en el cuadro de usos de SNU.

**Usos y Actividades prohibidas:**

Los que figuran en el cuadro de usos de SNU.

**Actuaciones sometidas a trámite administrativo:**

- Explanaciones, aperturas de caminos y en general todas aquellas actuaciones que comporten movimientos de tierra.
- Cambios de cultivos actuales y transformaciones agrarias profundas.
- Ejecución de infraestructuras.
- Rehabilitación, Conservación, Reutilización, Ampliaciones vinculadas

Condiciones: las que establezca el organismo sectorial del que depende la vía.

**1.7.1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección vías-pecuarias Deslindadas. (SNU-ZEPL-2)**

Tendrán la consideración de especial protección vías pecuarias las vías pecuarias que se encuentren deslindadas y su deslinde haya sido aprobado y publicado en el BOP.

En el T.M. tenemos las siguientes:

- La vía Pecuaria 04103003- Vereda del camino de Lorca a Baza. Se encuentra deslindada en el tramo desde la carretera de Zurgena a Albox, hasta la rambla del Peral, aprobado por resolución de 11/11/2.008 de la D.G. de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, publicada en el B.O.J.A. nº 255 de 24 de diciembre de 2.008.
- La vía Pecuaria 04103004- Vereda del camino de Zurgena a Lubrín. Se encuentra deslindada en el tramo desde el límite entre los términos de Zurgena y Lubrín, hasta el cruce del río Almanzora con la rambla del Peral, aprobado por resolución de 18/11/2.008 de la D.G. de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente,

**Definiciones:**

De acuerdo a la normativa vigente, se entiende por vías pecuarias, las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, éstas vías son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo 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.

**Legislación Sectorial aplicable:**

Deberán de cumplir la siguiente legislación:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/03/95).
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A. (BOJA nº 87 de 04/08/98).

**Usos Permitidos:**

Los usos permitidos son los expresados en el Título II del D155/1998 de 21 de julio. Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Boja nº 87 /1998 de 4 de Agosto).

**Protección de las vías pecuarias**

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), y en aplicación de dicha Ley 3/1995 y el 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.

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.

Aquellas vías pecuarias que por ser incompatibles por el planeamiento hubiera que modificar su trazado podrán realizarlo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV del citado Reglamento.

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), 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.

En los planos de ordenación del término municipal, a escala 1:10.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:2.000, 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.

La interpretación de la información gráfica de cada vía pecuaria se ha de hacer con la lectura de los itinerarios que han sido aprobados en la Clasificación de Vías Pecuarias de Zurgena que aquí se reproducen y en caso de conflicto prevalecerá la descripción de las mismas sobre su representación gráfica.

Informe Previo

Previo a cualquier autorización se deberá obtener informe favorable del organismo sectorial del que dependa

1.7.1.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Patrimonio Histórico Declarado (SNU-ZEPL-3)

**SUSPENDIDO**

1.7.1.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Forestal (SNU-ZEPPL-1)

Tendrán la consideración de zonas de especial protección Forestal aquellos terrenos que figuran dentro de los límites de las zonas así delimitadas en los planos de ordenación del presente Plan General. Se destina a la protección y conservación de la cubierta vegetal, del suelo y la fauna, todo ello en consonancia con los objetivos fijados por la legislación medioambiental.

Se trata de áreas del municipio que si bien, no están sometidas a una legislación específica sus características para el mantenimiento de un área forestal y por las elevadas pendientes >25% y instancias de la Delegación de Medio Ambiente de la junta de Andalucía según informes:

- Del Departamento de Prevención Ambiental de fecha 28/03/05
- Del Asesor Técnico de Actuaciones en el Medio natural de fecha 19/01/2005
- Del Jefe del servicio de Gestión del Medio natural de fecha 31/01/2005

Posteriormente se ha realizado un análisis en profundidad y se han delimitado todas las zonas con pendientes excesivas.

**Usos permitidos:**

El uso permitido son los establecidos en el cuadro de usos permitidos con las limitaciones establecidas en la Ley Forestal Andaluza, no permitiéndose aprovechamientos agrícolas, ningún tipo de construcción, instalación, ni las alteraciones topográficas.

Se admitirá la implantación de Áreas recreativas tal como se definen en las presentes normas y usos de infraestructuras tales como, antenas de Telefonía, repetidores, y en general antenas para telecomunicaciones. En todo caso estas implantaciones se regularán como actuaciones de Interés Público, y atenderán a lo que determine un Estudio Estratégico Ambiental en los casos legalmente establecidos, así como cuando a juicio del propio Ayuntamiento se considere adecuado por la propia naturaleza de las actuaciones a implantar. En los supuestos de implantaciones en los que por legislación ambiental no sea exigible el Estudio Estratégico Ambiental, será necesaria la tramitación ante el Ayuntamiento del documento de Valoración de Repercusiones Ambientales. En cualquier caso, habrá de atenderse a la legislación vigente de aplicación.

**Condiciones particulares de la edificación:**

Las condiciones de aplicación para implantar construcciones /edificaciones vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

**Condiciones:**

Cualquier instrumento de planificación que afecte, de alguna manera, a los recursos o terrenos forestales, así como los cambios de uso de dichos terrenos forestales deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en la Ley Forestal de Andalucía y será sometido al dictamen de la Administración Forestal, sin perjuicio de las restantes autorizaciones o licencias requeridas.

**1.7.1.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Interés Paisajístico. (SNU-ZEPPL-2a)**

Tendrán la consideración de zonas de especial protección Interés Paisajístico aquellos terrenos que figuran dentro de los límites de las zonas así delimitadas en los planos de ordenación del presente Plan General.

Se trata de una zona delimitada que se ha incluido en esta clasificación una zona al Sur del T.M. y en las estribaciones de Sierra Filabres, en su cara Norte hay una zona de terreno que reúne condiciones especiales por sus características de vegetación y fauna que es interesante preservar. No se encuentra destinada a la agricultura y por tanto ha preservado los valores naturales originales.

**Usos permitidos:**

El uso permitido son los establecidos en el cuadro de usos permitidos con las limitaciones siguientes

- Se permiten aprovechamientos agrícolas que se encuentren actualmente en explotación y las construcciones, instalación, las alteraciones topográficas existentes a la fecha de aprobación del PGOU. Para cualquier otro uso agrícola ó instalaciones necesarias deberá de obtenerse informe favorable del organismo sectorial del que dependa.

-En estos suelos se prohíbe cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos y naturales que se pretenden proteger. Específicamente se prohíben los movimientos de tierras y la construcción de invernaderos, así como los usos residenciales no ligados a uso público o turístico en edificaciones existentes.

-Se consideran usos compatibles, las adecuaciones naturísticas y recreativas; las construcciones no permanentes de restauración, siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos; los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes al amparo de la legislación vigente, las obras de protección hidrológica y, en general, todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos y naturales protegidos que se adecuen a la presente normativa y a cuantas otras sectoriales sean de aplicación.

**Condiciones particulares de la edificación:**

Las condiciones de aplicación para implantar construcciones /edificaciones vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

**Condiciones:**

Las construcciones no agrarias permitidos en este suelo deberán de cumplir las condiciones de implantación reflejadas en el capítulo 1.5 y las que tienen que ver con las instalaciones de Interés Público deberán cumplir las condiciones de implantación del capítulo 1.6 del presente capítulo).

**1.7.1.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Hábitats Prioritarios (SNU-ZEPPL-2b)**

Tendrán la consideración de zonas de especial protección por Hábitat prioritario aquellos terrenos que figuran dentro de los límites de las zonas así delimitadas en los planos de ordenación del presente Plan General.

Se trata de una zona delimitada por el Programa Hábitat que establece las áreas que contienen los hábitats de interés Comunitario.

Dentro de este área encontramos el hábitat de interés comunitario 1510 "vegetación halófila mediterránea continental –estepas salinas –( *Limonieta* ) catalogado como Prioritario por el RD 1193/1998 . Este hábitat se ubica en la zona Centro Oeste del T.M y se ha clasificado como SNU-ZEPPL y se ha incluido en el catálogo de elementos a proteger

**Usos permitidos:**

El uso permitido son los establecidos en el cuadro de usos permitidos con las limitaciones siguientes

- Se permiten aprovechamientos agrícolas que se encuentren actualmente en explotación y las construcciones, instalación, las alteraciones topográficas existentes a la fecha de aprobación del PGOU. Para cualquier otro uso agrícola ó instalaciones necesarias deberá de obtenerse informe favorable del organismo sectorial del que dependa.

-En estos suelos se prohíbe cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores naturales que se pretenden proteger. Específicamente se prohíben los movimientos de tierras y la construcción de invernaderos, así como los usos residenciales no ligados a uso público o turístico en edificaciones existentes.

-Se consideran usos compatibles, las adecuaciones naturísticas y recreativas; las construcciones no permanentes de restauración, siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos; los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes y de nueva creación al amparo de la legislación vigente, las obras de protección hidrológica y, en general, todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos y naturales protegidos que se adecuen a la presente normativa y a cuantas otras sectoriales sean de aplicación.

- Para la implantación de cualquiera de los usos permitidos ó compatibles se deberá de realizar un Estudio de Impacto en el que se analice las repercusiones que tendría la implantación del uso referido en el Hábitat que se pretende proteger.

**Condiciones particulares de la edificación:**

Las condiciones de aplicación para implantar construcciones /edificaciones vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

**Condiciones:**

Las construcciones no agrarias permitidos en este suelo deberán de cumplir las condiciones de implantación reflejadas en el capítulo 1.5 y las que tienen que ver con las instalaciones de Interés Público deberán cumplir las condiciones de implantación del capítulo 1.6 del presente capítulo).

**1.7.1.7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cauces. (SNU-ZEPPL-2c)**

Tendrán la consideración de zonas de especial protección Cauces los suelos que se delimitan para protección de Cauces Riberas y Márgenes. Actualmente la administración responsable del DPH (Dominio Público Hidráulico no ha realizado el deslinde de este, por este motivo se ha realizado por parte del Ayuntamiento un estudio Hidrológico para establecer de manera cautelar y temporal la franja correspondiente con el hipotético DPH resultado del estudio. Esto nos permite definir una zona de policía y una zona de servidumbre, ambas tres zonas con carácter temporal, hasta que se fije por parte de la administración las zonas definitivas.

**Definiciones:**

Se entiende por riberas, las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas y, por márgenes, los terrenos que lindan con los cauces.

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).

**Legislación Sectorial aplicable:**

Deberán de cumplir la siguiente legislación:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 9/2.010 de 30 de julio, de Aguas de Andalucía (BOJA de 09/08/2.010).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE nº 103 de 30/04/86).
- 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.

**Informe Previo**

Previo a cualquier autorización se deberá obtener informe favorable del organismo sectorial del que dependa

**Usos permitidos:**

Los que figuran en el cuadro de usos permitidos.

**Condiciones:**

De manera general las que establezca el organismo sectorial del que depende.

Quedan prohibidas cuantas obras o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces públicos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Quedan expresamente declaradas fuera de ordenación por este PGOU, cuantas instalaciones o edificaciones afecten a los cauces públicos y no cuenten con la autorización expresa del organismo sectorial responsable.

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

**1.7.1.8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección vías-pecuarias NO Deslinde. (SNU-ZEPPL-2d)**

Tendrán la consideración de especial protección vías pecuarias las vías pecuarias que NO se encuentren deslindadas y que se encuentren inventariadas a la aprobación definitiva del PGOU. En esta relación figuran la totalidad de las vías pecuarias, porque realmente solamente se encuentran deslindadas 2 tramos no completos de la 04103003 Vereda del Camino de Lorca a Baza y de la 04103004 Vereda del Camino de Zurgena a Lubrín.

En el T.M. de Zurgena tenemos las siguientes vías y lugares asociados:

- 04103001 Vereda de la Rambla del Peral, anchura legal de 13,37 mts.
- 04103002 Vereda del Camino de Vélez, anchura legal de 13,37 mts.
- 04103003 Vereda del Camino de Lorca a Baza en la parte que no se encuentra deslindada, anchura legal de 13,37 mts
- 04103004 Vereda del Camino de Zurgena a Lubrín en la parte que no se encuentra deslindada, anchura legal de 13,37 mts
- 04103005 Vereda del Camino Real (Camino de Lubrín a Lorca), anchura legal de 13,37 mts

- 04103501 Descansadero Abrevadero Fuente del Peral, asociado a la vía pecuaria Vereda de la Rambla del Peral y Vereda del camino de Vélez con una Superficie de 2.000 m2.

#### Definiciones:

De acuerdo a la normativa vigente, se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, éstas vías son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo 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.

#### Legislación Sectorial aplicable:

Deberán de cumplir la siguiente legislación:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/03/95).
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A. (BOJA nº 87 de 04/08/98).

#### Usos Permitidos:

Los usos permitidos son los expresados en el Título II del D155/1998 de 21 de julio. Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Boja nº 87 /1998 de 4 de Agosto).

#### Protección de las vías pecuarias

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), y en aplicación de dicha Ley 3/1995 y el 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.

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.

Aquellas vías pecuarias que por ser incompatibles por el planeamiento hubiera que modificar su trazado podrán realizarlo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV del citado Reglamento.

#### 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), 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.

En los planos de ordenación del término municipal, a escala 1:10.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:2.000, 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.

La interpretación de la información gráfica de cada vía pecuaria se ha de hacer con la lectura de los itinerarios que han sido aprobados en la Clasificación de Vías Pecuarias de Zurgena que aquí se reproducen y en caso de conflicto prevalecerá la descripción de las mismas sobre su representación gráfica.



**Informe Previo**

Previo a cualquier autorización se deberá obtener informe favorable del organismo sectorial del que dependa

**Usos permitidos:**

Los que figuran en el Título II del D155/1998 de 21 de julio .Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Boja nº 87 /1998 de 4 de Agosto).

**Descripción de las vías pecuarias clasificadas del término municipal**

Las vías pecuarias existentes en el T.M. de Zurgena se encuentran clasificadas, aunque aun no se han deslindado. La descripción de las vías pecuarias en tanto no se realice el deslinde es la siguiente:

**“04103001 VEREDA DE LA RAMBLA DEL PERAL”**

Dirección: NOROESTE – SURESTE  
Longitud: 5.100 m.  
Anchura Legal: 13.37 m.  
Anchura necesaria: 13.37 m.

Esta vía comienza en el linde entre los términos municipales de Zurgena y Arboleas. Su punto de partida coincide con el de entrada de la “Rambla del Peral” en el término municipal, siendo continuación de la vía pecuaria número 9 de Arboleas “Del Camino Real de Huerca-Overa”. El sentido general seguido en su descripción es SURESTE.

La vía pecuaria durante unos 3.000 m. del recorrido se identifica con la Rambla, encontrando a 350 m., desde el origen y a la izquierda, un cortijo de ruinas; 650 m. más adelante cruza el “Barranco del Oro” en su desembocadura, unos 1.000 m. mas adelante se encuentra en la margen izquierda de la “Fuente del Peral”, sita ene l punto de crece entre la “Rambla del Peral” y el Camino de Vélez (camino actualmente asfaltado), donde existe un descansadero – abrevadero de ganado.

Continúa la vía pecuaria por la Rambla y a unos 500 m. de la Fuente, cruza el camino de Huerca-Overa, dejando a la derecha el Cortijo de los Llanos. En este punto la vía toma el camino de tierra que va a Huerca-Overa y continúa por él unos 100 m., donde la vía cambia de dirección tomando la derecha, rumbo SUR. Seguidamente cruza la Rambla del Granao y continua en la misma dirección unos 1.500 metros hasta llegar a la Rambla de Almajalejo, donde termina, ya que esta rambla es linde del término de Zurgena con Huerca-Overa. El punto final de la vía pecuaria se localiza justo al lado y a la derecha de una balsa utilizada como lavadero público. Esta vía pecuaria continúa en Huerca-Overa con el nombre de “Vereda del Almajalejo”, vía pecuaria número 12.

**“04103002 VEREDA DEL CAMINO DE VÉLEZ”**

Dirección: NORTE – SUR  
Longitud: 9.800 m.  
Anchura Legal: 13.37 m.  
Anchura necesaria: 13.37 m.

Se inicia la vía, en el término de Zurgena, procedente del término de Taberno, en el punto de cruce entre el Camino de Taberno a Vélez-Rubio y Camino de Taberno a Huerca-Overa. Este cruce se encuentra en el límite entre los términos municipales de Zurgena y Taberno. Estos caminos están perfectamente marcados en el terreno con una anchura de 3 m. El sentido general seguido en la descripción de la vía pecuaria es SUR.

El eje de la vía pecuaria coincide con el eje del camino de Taberno a Vélez-Rubio, medidos 200 m. desde el punto de partida de la vía pecuaria, se encuentra a la derecha una llave de agua propiedad de D. Antonio Pérez y otros, dentro de la vía pecuaria. Seguidamente se encuentra una balsa cercada a la izquierda de la vía, siendo también propiedad de D. Antonio Pérez, existiendo a la derecha una plantación de Almendros.

A 100 m. a partir de la situación de la balsa, se encuentra a la izquierda de la vía otra plantación de Almendros, propiedad de D. Ángel Parra, ocupando parte de ella la vía pecuaria. Unos 350 m. más adelante, la vía cruza la Cortijada de Los Puntales, dejando casas a derecha e izquierda. Al terminar la cortijada, se encuentra a la derecha de la vía una caseta con grupo elevador y unos corrales, dentro de la vía pecuaria. También muy próximo a la izquierda, existe una caseta propiedad de D. Antonio Pérez, ocupando igualmente parte de la vía pecuaria.

A unos 40 m. de la Cortijada de Los Puntales, la vía cruza la Rambla la Higuera y tras recorrer unos 50 m. cruza un camino que va a los Higuerales perteneciente al término municipal de Arboleas. En este punto el camino que es eje de la vía comienza a ser asfaltado, encontrándose a la derecha algunos almendros propiedad de D. José Águila, que ocupa parte de la vía.

Desde este punto a 150 m. se encuentra a la izquierda el Cortijo de la Capellanía, actualmente deshabitado, existiendo a izquierda y derecha, unos almendros en 30 m. de longitud, que ocupan parte de la vía pecuaria.

Continúa unos 250 m. siguiendo un camino de tierra que va de la Rambla de la Higuera a la Rambla de las Capellanías, donde conecta con el tramo del camino asfaltado, por el que continua unos 500 m. atravesando la Cortijada del Cartagenero.

A partir del punto anterior y a 500 m. de distancia, hay un apoyo de la finca de alta tensión, situada a la derecha de la vía, y más adelante se llega al Abrevadero – descansadero Fuente del Peral, que se encuentra en la rambla del mismo nombre y citada anteriormente en la descripción de la vía pecuaria número 1. A partir de este punto la vía toma a la derecha por un camino de tierra que actualmente tiene una anchura de unos 2 m. pasando a unos 250 m. por detrás de la Cortijada de los Llanos.

A unos 20 ó 30 m. de la Cortijada de los Llanos, la vía cruza la Rambla de la Agüica. Aproximadamente a 200 m. de la Cortijada de los Llanos, se produce un cruce de caminos en el que la vía toma a la derecha, con el mismo eje del camino de tierra perfectamente marcado en el terreno, encontrando otra casa posteriormente, también de los llanos.

Recorrido unos 100 m. desde el cruce, el camino se bifurca, dejando el de la derecha. Se encuentra a 50 m. de la bifurcación el Cortijo de la Usera y a unos 150 m. a la derecha de la vía una caseta de distribución de tuberías de riego, la cual se encuentra dentro de la vía pecuaria. A 200 m. de la misma cruza un camino de servidumbre, continúa la vía por el camino de tierra (que conserva la misma anchura que todo su recorrido hasta ahora) encontrando, pasados 300 m., algunos almendros.

Recorre 250 m. hasta cruzar la Rambla Honda, siguiendo luego la vía en la misma dirección, para continuar después su recorrido por los Picos de las Perneras, durante unos 1.000 m. aproximadamente, siendo la vía en este tramo de iguales fácilmente distinguible en el terreno.

Pasada la zona de Las Perneras, la vía sigue en dirección al Cuartel de la Guardia Civil, encontrándose a la izquierda unos almendros, parte de los cuales están dentro de la vía pecuaria. A unos 30 m. de los anteriores, se encuentran otros almendros a la izquierda, también parte de ellos dentro de la vía pecuaria.

A 50 m. de la vía gira a la derecha dejando a la izquierda un camino que va hacia el Barrio del Cucador. Recorre 100 m. cruzando primero un camino de servicio y a otros 30 m. otro camino de acceso a un cortijo. A unos 25 m. de lo anterior y a la derecha de la vía, se encuentra una casa en construcción, propiedad de D. Antonio Pérez, ocupando parte de la vía pecuaria. A unos 40 m. de la anterior, existe otra casa con corral propiedad de D. José Muñoz Invernón, que también ocupa parte de la vía pecuaria. Después de ésta, a unos 25 m. encontramos otra casa en construcción propiedad de D<sup>a</sup> María Invernón Menchón.

A 50 m. de esta última casa, se encuentra el Cuartel de la Guardia Civil. La trayectoria de la vía atraviesa el cuartel para llegar al paso a nivel, lo cruza y continúa, dejando las vías del tren a la derecha. A unos 50 m. del paso a nivel queda a la derecha la antigua estación del tren. En el mismo punto, a la izquierda, deja una fábrica de mármol, cerrada actualmente.

Continúa la vía pecuaria por delante de una casa (del Tío Azafranero), se interrumpe aquí la vía porque existen unas 60 viviendas construidas por el Estado (C/ S. Ramón y C/ Pérez Cásquet). Estas viviendas y el Cuartel de la Guardia Civil ocupan totalmente la vía pecuaria.

Cruza las dos manzanas y continúa hacia el Camino de Baza a Lorca, a la derecha queda la fábrica de Mármoles Ibéricos y a la izquierda quedan unos algarrobos. Ambos ocupan parte de la vía pecuaria.

Pasados 100 m., toma al vía hacia la izquierda (indicador de Cañada Herrero) y se encuentran unas edificaciones recientes ocupando la vía pecuaria. Continúa en la misma dirección, cruza una línea de alta tensión yendo hacia la Cañada Herrero. Debajo de la línea de alta tensión y en la cuesta de la Cañada Herrero, hay en construcción unos corrales propiedad de D. Vicente Gómez, situados a derecha e izquierda de la vía, ocupando el de la izquierda parte de la vía. En este punto deja a la izquierda el camino de Lorca a Baza, descrito como vía pecuaria número 3.

**“04103003 VEREDA DEL CAMINO DE LORCA A BAZA”**

Dirección: OESTE – ESTE  
Longitud: 7.500 m.  
Anchura Legal: 13.37 m.  
Anchura necesaria: 13.37 m.

Se inicia esta vía en el límite entre los términos de Zurgena y Arboleas, procedente de la vía pecuaria número 2 de Arboleas “Vereda de la Rambla de Córdoba”. El sentido general seguido en su descripción es E. La vía en su primer recorrido, unos 200 m. lleva como eje el de la Carretera asfaltada que une los términos de Zurgena y Arboleas. Al comienzo de su descripción, se encuentra a la izquierda de la vía una casa de construcción reciente y a la derecha, midiendo unos 100 m. otra más antigua, conociéndose estos cortijos con el nombre de “Los Menchones”. A unos 50 m. se encuentra a la izquierda una balsa y a 25 m. de ella, la vía pecuaria gira a la izquierda, coincidiendo con un camino de tierra en el que, recorridos 30 m., se encuentra a la izquierda otra casa cortijo, perteneciente también a “Los Menchones”. A la derecha existe una plantación de limoneros y naranjos que ocupan parte de la vía pecuaria. Siguiendo se encuentra a la izquierda otra plantación, que también ocupa la vía pecuaria, quedando esta reducida actualmente a unos 3 m., en toda la longitud de dicha plantación.

Continuando por la vía, se encuentra por la derecha una casa en ruinas, propiedad de D. Juan José Rodríguez, existiendo a derecha e izquierda de la misma una plantación de naranjos, que ocupa parte de la vía, quedando éste reducida a 2 m. de anchura durante un recorrido de 300 m.

Recorridos unos 100 m. dentro de la plantación, la vía gira a la izquierda, siguiendo con la misma anchura. A 10 m. de la plantación, la vía pecuaria cruza el Río Almanzora y continúa por un camino de tierra en la otra parte del río. En dicho camino, existe a ambos lados otra plantación de naranjos. Los de la derecha son propiedad de D. Blas Díaz y los de la izquierda de Paco “El Colorao”. La vía queda reducida por la ocupación de estas plantaciones a unos 4 m.

A 50 m., deja a la izquierda, el camino que se identifica con la vía pecuaria número 2. Continúa a la derecha por el Camino de Lorca a Baza, que se identifica con la vía pecuaria número 3.

A 100 m. se encuentran dos casas a la derecha de la vía. A unos 30 m. a la izquierda, se encuentran casas de construcción más o menos reciente. A 10 m. se estrecha la vía, quedando a la derecha una plantación de naranjos que ocupa parte de la vía pecuaria.

A unos 20 m. cruza la vía un camino asfaltado que va hacia el Depósito de Campsa. A 10 m. a la derecha deja un camino vecinal que va hacia el Barrio de “La Concordia” y a unos 20 m. a la derecha de la vía, una tierra labor que ocupa parte de la vía. A continuación, a derecha e izquierda, existen naranjos ocupando parte de la vía.

A unos 50 m. cruza la carretera de Zurgena a Albox, existiendo a la izquierda una casa y a la derecha limoneros, que ocupan parte de la vía pecuaria.

Sigue, encontrando dos casas que ocupan parte de la vía pecuaria. Recorre 100 m. y cruza la vía el camino asfaltado que va al Barrio de Los Limoneros, dejando una vez cruzada a izquierda y derecha algunas casas que ocupan parte de la vía. Unos 50 m. después, cruza la carretera de Albox a Huerca-Overa, coincidiendo con el camino asfaltado que va al Barrio de Chicago, con una anchura de 3 m.

Por este camino se encuentran naranjos que ocupan parte de la vía. A unos 50 m. y a la derecha del camino, existe una casa cortijo propiedad de D. Cristóbal Segura, la cual ocupa parte de la vía, al igual que unos naranjos, probablemente propiedad del mismo señor, situados a la izquierda.

Sigue y cruza un barranco y después de unos 120 m. deja a un lado, una cochera que ocupa parte de la vía pecuaria y pasados 50 m., una casa que hace esquina y a la izquierda, otra casa cercada y en obra actualmente.

A unos 30 m. de estas casas, cruza el Barranco de Pedro Flores y a unos 10 m. después, toma por un camino de tierra en el que a lo largo de unos 100 m. encuentra a la izquierda una plantación de naranjos y limoneros que ocupan parte de la vía pecuaria. Este camino va casi paralelo a la carretera general y a una distancia de la misma de unos 30 m. aproximadamente.

La vía pecuaria continúa por el camino hasta llegar al Barranco de Pedro Flores y toma, a la izquierda para atravesar la calle del pintor Ginés Parra, encontrando a ambos lados de la misma varias casas que ocupan parte de la vía, la cual ha quedado reducida a unos 4 m. de anchura. Pasados 25 m. de estas casas, encuentra una cochera que también ocupa parte de la vía pecuaria. En este punto cruza el camino asfaltado que va a “Los Puntales”.

A 50 m. del cruce y a la izquierda, toma por el camino de tierra y recorridos 60 m. cruza la carretera, a unos 50 m. de la carretera va hacia la izquierda, aparece por la espalda a la izquierda la venta, sube hacia la carretera que cru-

za hacia unos 300 m., por las casas de D. Juan Fenoy, frente a esas tres casas cruza la carretera dejándolas a la derecha.

A unos 200 m. deja unas casas a la derecha y a la izquierda otra casa de Don Amate Martínez Vidal, la última corresponde a D. Emilio Ramos García, y a 100 m. de ésta se encuentra la Rambla del Peral.

Cruza la Rambla del Peral, continúa durante 300 m. con naranjos a ambos lados, una vez terminados, el camino sigue a la derecha, quedando a la izquierda la balsa de Los Peñicas. A la derecha a unos 100 m., cruza la carretera otra vez; se dirige por fuera de la carretera a pasar por la puerta de la Granja de D. Antonio López Ramos, cruzando un camino de servidumbre de la Barriada Los Carasoles y sigue dirección Rambla del Almajalejo paralela a la carretera, aproximadamente 50 m., encuentra a la izquierda la casa de La Churrilla y a la derecha la casa de Antonio el Cartero. Sigue, a la izquierda encuentra naranjos y a la derecha una granja de D. Baltasar Parra, pasa por una propiedad de López Domínguez y herederos de D. Diego Valera Sánchez, a continuación cruza la acequia del Llano Martín Jiménez, seguidamente propiedad del llamado, ya fallecido, "el Tío Juan, el Pepo", a continuación el Bar de los Camioneros que ocupa parte de la vía y la propiedad de D. Miguel López Domínguez, hasta cruzar la carretera y tomar la boquera del Pago, Llano Martín Jiménez, que desemboca en la Rambla del Peral.

**"04103004 VEREDA DEL CAMINO DE ZURGENA-LUBRIN"**

Dirección: SURSUROESTE - NORNORESTE  
Longitud: 10.000 m.  
Anchura Legal: 13.37 m.  
Anchura necesaria: 13.37 m.

Se inicia esta vía en el límite entre los términos de Zurgena y Lubrín. El sentido general seguido en su descripción es NE, tomando inicialmente hacia el NORTE-NOROESTE. La vía comienza en la Loma de "Los Pinos de Calderón". Bajando recorre una distancia de aproximadamente 300 m. en una trayectoria de serpenteo faldeando la loma.

Finalizada esta trayectoria, la vía continua en llano con la misma anchura e igualmente marcada en el terreno, pasa por el "Cortijo del Calderón", dejándola a la derecha a unos 30 ó 40 m.

La vía continua unos 500 m. después del citado cortijo y atraviesa una plantación de naranjos reciente, 6-7 años, durante unos 600 m. Esta plantación ocupa parte de la vía pecuaria.

La vía pecuaria cruza una vez atravesada la plantación de naranjos, la carretera de Zurgena a Lubrín y vuelve a ir en tierra con la misma anchura que en los tramos anteriores. La vía faldea ahora el "Cerro Aislao", pasando por una granja de cabras que queda a ala izquierda de la vía, a unos 300 m. y recorridos 100 m. después de este cortijo, pasa al lado de un transformador eléctrico que queda a la derecha.

A unos 100 m. del transformador se encuentran unos olivos, la vía sigue por aquí dejando los olivos a la derecha y sube una loma en dirección a una caseta situada en el punto mas alto.

Continua la vía bajando dicha loma, dejando a la derecha una mancha de pinos, prosigue y cruza la carretera de Zurgena a Lubrín, continua por la falda de una loma pequeña en unos 100 m. dejando una balsa a 25 m. (esta balsa pertenece al Cortijo de la Parrica).

A partir del cortijo de la Parrica la vía se identifica con la carretera durante unos 1.200 m., deja durante 300 m. aproximadamente la carretera que queda a la izquierda de la vía, según el sentido que sigue hacia Zurgena, separándose unos 30 ó 40 m. de la carretera. Pasados estos 300 m., discurre de nuevo por la carretera hasta llegar al cementerio. A partir de aquí deja la carretera nueva, para desviarse a la izquierda unos 100 m. y enlazar con la antigua carretera, hasta llegar a la Rambla de Zurgena, y de aquí al pueblo, atravesando la calle denominada Lubrín. Al llegar al indicador de "Arboleas 4", la vía toma por el lecho del Río Almanzora. En este punto se encuentra a la derecha, a unos 25 m., el antiguo Cuartel de la Guardia Civil.

El recorrido de la vía por el lecho del Río Almanzora es de 3.000 m., hasta llegar a la Rambla de Almajalejo, que coincide con el límite entre el término de Zurgena y Huerca-Overa. Esta vía pecuaria viene a enlazar con la vía pecuaria número 3 en el Río Almanzora, continuando en Huerca-Overa con el nombre de "Vereda de la Cumbre", vía pecuaria número 7.

**"04103005 VEREDA DEL CAMINO REAL (CAMINO DE LUBRIN A LORCA)"**

Dirección: SUROESTE - NORESTE  
Longitud: 3.200 m.

Anchura Legal: 13.37 m.  
Anchura necesaria: 13.37 m.

Se inicia esta vía pecuaria en el límite entre los términos de Antas y Zurgena, exactamente en la carretera de Zurgena a Lubrín y en el punto donde la Carretera cruza el límite entre los términos municipales antes citados, siendo continuación de la vía pecuaria número 3 "Cordel Campico", del término de Antas, tomando por un camino de tierra perfectamente marcado en el terreno con una anchura de 3 m. El sentido general seguido en su descripción es NE.

La vía tiene en un primer tramo de aproximadamente 500 m., una trayectoria lindante con la línea divisoria entre los términos de Zurgena y Antas.

Existe un camino de servicio que cruza la vía pecuaria.

La vía desciende dejando a la izquierda unos olivos, pasados unos 400 m., deja a la izquierda un camino que va hacia el Cortijo de Calderón, cruzando la carretera.

Continúa la vía pecuaria dejando a la izquierda el cortijo de "Los Menchones", que dista unos 100 m. del eje de la carretera, en este tramo coincide con el camino de tierra cuya anchura es de 3 m.

Continúa en la misma dirección y recorrido unos 100 m., atravesando "Los Llanos del Romeral", durante 400 m. aproximadamente y en la misma dirección durante este recorrido.

La vía toma a la derecha cruzando el paraje de "Barranco del Medio", durante unos 2.500 m. En este tramo, a partir más o menos del cortijo de los Menchones, la trayectoria de la vía discurre casi paralela a la linde entre los términos de Zurgena y Huerca-Overa.

Recorridos los 2.500 m. anteriores, la vía continúa por la Cañada de Diego Segura durante unos 100 m., hasta llegar a un mojón de piedra que señala el límite entre Zurgena y Huerca-Overa. El mojón se encuentra justamente en la vía, que continúa ya en el término de Huerca-Overa con el nombre de "Vereda Cuesta Blanca", vía pecuaria número 4.

#### *Relación de abrevaderos - descansaderos*

"04103501 ABREVADERO – DESCANSADERO "FUENTE DEL PERAL".

No existe descripción. El inventario le asocia una Superficie de 2.000 m<sup>2</sup>

#### 1.7.1.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Energía Renovable. (SNU-ZEPPL-3):

A efectos de la aplicación de esta normativa se consideran de especial protección para instalaciones de energía solar aquellos terrenos así denominados en los planos de ordenación del presente Plan General. Son terrenos, sin una cualificación especial y que se han pretendido preservar con el fin de desarrollar campos de captación de energía solar con el fin de transformarla en energía eléctrica. El objetivo es minimizar el impacto del consumo eléctrico de los desarrollos previstos.

#### Usos permitidos

El uso permitido son los establecidos en el cuadro de usos permitidos

- *Condiciones de edificación*

Las establecidas en el apartado 1.7.4 de este capítulo.

#### 1.7.1.10. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Interés Arqueológico ND. (SNU-ZEPPL-4a)

#### **SUSPENDIDO**

#### 1.7.1.11. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Patrimonio Histórico ND (SNU-ZEPPL-4b):

#### **ELIMINADO**

#### 1.7.1.12. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Recursos Mineros (SNU-ZEPPL-5):

Tendrán la consideración de zonas de especial protección Recursos Mineros aquellos terrenos que figuran dentro de los límites de las zonas así delimitadas en los planos de ordenación del presente Plan General.

Legislación Sectorial aplicable.

Deberán de cumplir la siguiente legislación:

- Ley 22/1973 de 21 de Julio de Minas, modificada por Ley 54/80 de 5 de noviembre.
- Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre, sobre Restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras (BOE nº 274 de 15/11/82).

Informe Previo

Previo a cualquier autorización se deberá obtener informe favorable del organismo sectorial del que dependa.

Usos permitidos:

Los que figuran en el cuadro de usos permitidos

Condiciones particulares de edificación:

Las condiciones de aplicación para implantar construcciones/edificaciones vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

### **1.7.2. Suelos no urbanizables de carácter natural**

#### 1.7.2.1. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Regadío. (SNU-CNR):

**SUSPENDIDO**

#### 1.7.2.2. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Secano. (SNU-CNS):

A efectos de la aplicación de esta normativa se consideran de secano aquellos terrenos así denominados en los planos de ordenación del presente Plan General.

Usos permitidos:

El uso permitido son los establecidos en el cuadro de usos permitidos

*Condiciones particulares de la edificación:*

Las condiciones de aplicación para implantar construcciones /edificaciones vienen descritas en el cuadro correspondiente del art. 1.7.4. de este capítulo.

### **1.7.3. Suelos no urbanizable Hábitat Rural .SNU-HRD**

#### 1.7.3.1. Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado . (SNU-HRD):

Definición y Ámbito

Hábitat Rural Diseminado comprende las agrupaciones de edificaciones de carácter rural existentes en el término municipal. Estos ámbitos son asentamientos de población históricos que tradicionalmente han estado vinculados a la actividad agraria y ganadera de los terrenos cercanos. Se considera que son fenómenos históricos de ocupación del territorio del municipio y que constituyen una forma singular de uso del suelo que es necesario preservar por su alto valor histórico, etnológico, patrimonial y arquitectónico.

Los hábitats rurales diseminados se encuentran regulados por el D 2/2012 y de acuerdo con lo expresado en el Decreto referido se definen como aquellos asentamientos que cumplen con lo siguiente:

- 1) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.
- 2) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

3)) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

El presente Plan general **NO** identifica a ningún Hábitats rural diseminado por no cumplir ninguna de las agrupaciones detectadas las condiciones del RD 2/2012

#### **1.7.4. Condiciones de implantación de las Construcciones/edificaciones en cada tipo de suelo**

A los efectos de la implantación de las construcciones/edificaciones permitidas para cada tipo de suelo vamos a distinguir entre las de nueva construcción y las rehabilitaciones.

A tal fin se han realizado los siguientes cuadros de condiciones en función del tipo de suelo y si la construcción es nueva o de rehabilitación:

Para el caso de contradicciones entre estos cuadros y las condiciones particulares de cada construcción definida serán de aplicación las condiciones más restrictivas de ambas.

## CONDICIONES DE ORDENANZAS DE APLICACION PARA EDIFICACIONES DE NUEVA CONSTRUCCIONES

## SNU ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA

	PARCELA MINIMA(M2)	RETRANQUEOS (M)			ALTURAS		OCUPACION	
		LINDEROS (M)	CAMINO (M)	ACCESO	PLANTAS	(M)	%	MAX (M2)
CARRETERAS	NO SEGREG							
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	NO SEGREG							
PATRIMONIO HISTORICO DECLARADO	NO SEGREG						EXISTENTE	EXISTENTE

## SNU ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA

	PARCELA MINIMA(M2)	RETRANQUEOS (M)			ALTURAS		OCUPACION	
		LINDEROS (M)	CAMINO (M)	ACCESO	PLANTAS	(M)	%	MAX (M2)
FORESTAL	30.000,00	3,00	5,00	15,00	II	7,00	0,50%	100,00
INTERES PAISAJISTICO	30.000,00	3,00	5,00	15,00	II	7,00	0,50%	100,00
HABITAT PRIORITARIO	30.000,00	3,00	5,00	15,00	I	3,00	0,25%	50,00
CAUCES	30.000,00							
VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS	30.000,00							
ENERGIA RENOVABLE	30.000,00	3,00	5,00	15,00	II	7,00 (*)	1,00%	200,00
INTERES ARQUEOLOGICO <b>SUSPENDIDO</b>	30.000,00							
PATRIMONIO HISTORICO NO DECLARADO <b>ELIMINADO</b>					II	7,00	EXISTENTE	EXISTENTE
RECURSOS MINEROS	30.000,00	3,00	5,00	15,00	II	7,00	1,00%	100,00

(\*)NO SE LIMITA ALTURA PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES ANTENAS, MOLINOS, SOPORTES AT ETC.

## SNU DE CARÁCTER NATURAL

	PARCELA MINIMA(M2)	RETRANQUEOS (M)			ALTURAS		OCUPACION	
		LINDEROS (M)	CAMINO (M)	ACCESO	PLANTAS	(M)	%	MAX (M2)
CN-REGADIO <b>SUSPENDIDO</b>	5.000,00	3,00	5,00	15,00	II	7,00	5,00%	300,00
CN-SECANO	30.000,00	3,00	5,00	15,00	II	7,00	1,00%	500,00

## CONDICIONES DE ORDENANZAS DE APLICACION PARA REHABILITACION DE EDIFICACIONES

## SNU ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA

	PARCELA MINIMA(M2)	RETRANQUEOS (M)			ALTURAS		OCUPACION		AMPLIACION (M2)
		LINDEROS (M)	CAMINO (M)	ACCESO	PLANTAS	(M)	%	MAX (M2)	
CARRETERAS	NO SEGREG								
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	NO SEGREG								
PATRIMONIO HISTORICO DECLARADO	NO SEGREG	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	II	7,00	EXISTENTE	EXISTENTE	1,2 Sc exist.

## SNU ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA

	PARCELA MINIMA(M2)	RETRANQUEOS (M)			ALTURAS		OCUPACION		AMPLIACION (M2)
		LINDEROS (M)	CAMINO (M)	ACCESO	PLANTAS	(M)	%	MAX (M2)	
FORESTAL	EXISTENTE	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	II	7,00	EXISTENTE	EXISTENTE	1,5 Sc exist <200 m2
INTERES PAISAJISTICO	EXISTENTE	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	II	7,00	EXISTENTE	EXISTENTE	1,5 Sc exist <200 m2
HABITAT PRIORITARIO	EXISTENTE	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	I	3,00	EXISTENTE	EXISTENTE	1,5 Sc exist <50 m2
CAUCES									
VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS									
ENERGIA RENOVABLE	EXISTENTE	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	II	7,00 (*)	1,00%	200,00	1,5 Sc exist <400 m2
INTERES ARQUEOLOGICO									
PATRIMONIO HISTORICO NO DECLARADO	EXISTENTE	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	II	7,00	EXISTENTE	EXISTENTE	1,2 Sc exist.
RECURSOS MINEROS	EXISTENTE	EXISTENTES	EXISTENTES	EXISTENTE	II	7,00	EXISTENTE	EXISTENTE	1,2 Sc exist.

**2.- Regulación de las instalaciones para generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables. Parques eólicos y captación de energía solar fotovoltaica.**

Dentro del T.M. de Zúrgena no hay construidos ningún parque eólico, no obstante el plan considera de interés la implantación de algún parque ya sea público y privado. Para lo cual se han marcado en los planos de determinaciones estructurales y ordenación general. Por tanto independientemente de que se tramiten mediante el procedimiento de Interés público deberán tener una regulación especial.

**2.1.- Objeto**

El objeto de esta regulación es la ordenación de las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluso su transporte y distribución, así como establecer los requisitos mínimos que han de cumplir dichos sistemas y las tipologías de instalación en el Término Municipal.



Estas actuaciones requerirán, tras las autorizaciones, concesiones y permisos que procedan de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, el otorgamiento de las correspondientes licencias de actividad, obras y utilización.

### **2.2.- Actuaciones de interés público.**

Las actuaciones mencionadas en el apartado anterior, sean de promoción pública o privada, tendrán la consideración de Actuaciones de Interés Público a los efectos del Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012, tal y como dispone el artículo 12.1 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de Fomento de las Energías Renovables y del Ahorro y Eficiencia Energética de Andalucía.

El mismo artículo de esta Ley, en su epígrafe 5, establece que si la potencia instalada de dichas actuaciones es superior a los 10 MW, la aprobación del proyecto de actuación o el plan especial, previstos en el apartado 3 del artículo 42 de la LOUA, será sustituida por la emisión de informe favorable por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo. Para ello, previamente a la obtención de la licencia urbanística y una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes, el promotor deberá solicitar dicho informe presentando la documentación correspondiente.

### **2.3.- Condiciones generales**

La aplicación de esta regulación se realizará en cada caso, de acuerdo con la mejor tecnología disponible, quedando las licencias sobre estas actuaciones sometidas a la reserva de modificación no sustancial de su clausulado a los efectos de permitir la permanente adaptación a los avances tecnológicos.

Para obtener cualquier tipo de informe o licencia, autorización o permiso, se deberá presentar la documentación oportuna y necesaria que incluirá, entre otras, la siguiente información:

- Planos de situación con respecto al PGOU del municipio.
- Planos del planeamiento territorial si existiese.
- Referencias catastrales de todas las parcelas afectadas.
- Autorizaciones concedidas por otras administraciones sectoriales en el ámbito de sus competencias.
- Coordenadas UTM del perímetro de la actuación, definido por su vallado en caso de existir, o de los elementos singulares de la instalación (aerogeneradores, etc).
- Señalamiento de las infraestructuras existentes en la zona, así como de los accesos previstos a la actuación.
- Estudio de integración paisajística de la actuación que incluya la siguiente documentación

La documentación que se incluya en los diferentes expedientes municipales deberá ser fiel reflejo de la aportada para la obtención de las autorizaciones y permisos expedidos por otras administraciones públicas en el ámbito de sus competencias.

#### **2.3.1 Condiciones de implantación**

##### 2.3.1.1. Edificabilidad

La superficie máxima construida de las edificaciones y construcciones de la actuación no superará el 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la parcela donde se emplacen con un máximo de 200 m<sup>2</sup>

##### 2.3.1.2. Ocupación

La superficie máxima ocupada por las edificaciones y construcciones de la actuación no superará el 1,00% de la superficie de la parcela donde se emplacen con un máximo de 200 m<sup>2</sup>.

##### 2.3.1.3. Altura

La altura máxima de las edificaciones y construcciones de la actuación será de una planta, con un máximo de 4,00 metros. La altura de los aerogeneradores será libre en función de los sistemas existentes en el mercado

##### 2.3.1.4. Retranqueos

Todas las edificaciones y construcciones de la actuación, y los elementos sobre rasante de la instalación, se retranquearán lo establecido en el art. 1.7.4. Solo se permitirán en esta zona de retranqueo los equipos de medida y

las cajas generales de protección (que cuando se sitúen en la zona de retranqueo obligatorio no podrán tener unas dimensiones superiores a 1.5 metros de alto y 1.5 metros de longitud en planta).

El vallado de las actuaciones que se ubiquen en Suelo No Urbanizable deberá ser respetuoso con la ordenación cinegética. Para ello, en el trámite municipal que lo autorice se deberá aportar informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación de este elemento a dicha ordenación. Su diseño, a modo orientativo, recogerá los criterios expuestos en los artículos 65 a 68 del Decreto 182/2005 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza.

#### 2.3.1.5. Vallado

Las edificaciones y construcciones que se ubiquen en Suelo No Urbanizable deberán tener carácter de aisladas así como tratar todos sus paramentos exteriores como fachadas, debiendo presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración con el entorno.

#### **2.3.2. Condiciones particulares de los parques eólicos.**

Solo se permitirán estas actuaciones en Suelo No Urbanizable, no pudiendo situarse ningún aerogenerador a una distancia inferior a 2,00 Km del suelo urbano y urbanizable de cualquier núcleo de población. La ubicación de los aerogeneradores llevará implícita la autorización de los propietarios de las parcelas afectadas, entendiéndose por afectadas aquellas sobre las que se emplaza la proyección de cualquier elemento de la actuación (mástil, palas, etc.). Dicha proyección se encontrará a una distancia mínima de 1/4 de la altura máxima del aerogenerador con respecto a los linderos de la parcela o del grupo de parcelas afectadas, así como de los límites del término municipal. No se podrá ubicar ningún aerogenerador a una distancia menor del doble de la altura de este elemento, incluida la pala, con respecto a cualquier edificación destinada a uso residencial, incluido el de vivienda. El proyecto de parques eólicos deberá garantizar y asegurar la no afectación, alteración e interferencia en la señal radioeléctrica de telecomunicación (televisión, radio, telefonía móvil, etc) existente en el término municipal. Para ello, en la tramitación de las correspondientes licencias para la puesta en funcionamiento de la actuación, se deberá adjuntar escrito de la dirección facultativa que certifique este aspecto.

#### **2.3.3. Condiciones particulares de la captación de energía solar fotovoltaica.**

Es de aplicación a los denominados sistemas aislados o autónomos y a los sistemas conectados a red. El sistema aislado o autónomo es aquel que tiene como fin garantizar un abastecimiento de electricidad autónomo (independiente de la red eléctrica pública) de consumidores, edificaciones, instalaciones e infraestructuras, etc....

El sistema conectado es el que tiene como finalidad conectar a la red una instalación fotovoltaica y vender toda la energía producida a una compañía eléctrica.

##### 2.3.3.1. Instalaciones en suelo no urbanizable

En el suelo rústico se podrán instalar parques y módulos fotovoltaicos para suministro de las construcciones auto-rizables según las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación y en las siguientes condiciones:

*a) Parques solares fotovoltaicos sobre cubierta de invernadero.*

Esta tipología sólo se podrá instalar en los invernaderos y cuando la normativa sectorial lo permita.

Las superficies cubiertas por módulos fotovoltaicos, no podrán ser, en caso alguno superiores, a las superficies en cultivo y producción.

*b) Parques solares fotovoltaicos sobre suelo.* En suelo, se podrán instalar parques solares fotovoltaicos acorde a las siguientes condiciones:

Se situarán a una distancia superior a 2,00 Km de cualquier núcleo de población. En cuanto a la ubicación la instalación solar fotovoltaica deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, ocupando preferentemente aquellas zonas improductivas que pudieran existir en la parcela, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico. La instalación y todos sus elementos, incluida su proyección, se retranquearán un mínimo de 10,00 metros a los linderos de la finca / parcela.

*a) Implantación de módulos solares fotovoltaicos sobre edificaciones*

Implantación de paneles o módulos solares fotovoltaicos en edificaciones y/o instalaciones e infraestructuras de cualquier naturaleza para autosuficiencia y/o autoabastecimiento eléctrico (sistemas aislados o autónomos) en Suelo Rústico.

Se podrá instalar paneles o módulos solares fotovoltaicos en cualquier edificación, instalación, infraestructura o construcción con la finalidad del autoabastecimiento eléctrico, con las siguientes condiciones:

- Se deberá respetar los principios de mejor integración paisajística, con la no desvirtuación del principio de autosuficiencia y/o autoabastecimiento y equidad territorial.
- Se deberá asegurar que no se desvirtúa el carácter rural o tradicional de las edificaciones e instalaciones y para ello se optará por la mejor solución técnica desde el punto de vista paisajístico.

Excepcionalmente, y con la finalidad del autoabastecimiento de las instalaciones, infraestructuras, edificaciones o construcciones a las que se vayan a prestar servicio se podrán ubicar en suelo en cuyo caso tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- La instalación deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo cuando se trate de fincas o complejos agropecuarios.
- En el resto de los casos, si se sitúa la instalación en el suelo deberá ubicarse en el lugar de la finca en el que cause menor impacto paisajístico o se consiga una mayor ocultación visual aunque esto implique una menor eficiencia del sistema.
- Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, no obstante, esta opción vendrá asimismo condicionada por la protección de los valores en presencia del suelo del que se trate que podrá tener la consecuencia de la "imposibilidad de su implantación", lo que se determinará en la correspondiente Calificación Territorial previo informe municipal.

#### **2.4. Protección del paisaje urbano y rural**

Las instalaciones reguladas en esta Ordenanza no podrán provocar la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística y además deberán quedar preservados y protegidos los conjuntos, entornos y paisajes rurales incluidos en los catálogos o planes de protección del patrimonio, por lo que de este orden le son de aplicación las normas urbanísticas que se recojan en las ordenanzas reguladoras de estas cuestiones.

Asimismo se tendrá en cuenta que estas instalaciones, y en especial las instalaciones solares, no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes, vías de comunicación terrestre y aérea y zonas de especial interés paisajístico

Los servicios técnicos municipales verificarán la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales.

Las instalaciones ejecutadas tanto en suelo como sobre instalaciones, construcciones e infraestructuras, salvo en aquellos supuestos que estén integrados arquitectónicamente en los edificios, deberán ser retiradas en los tres siguientes meses al cese de la actividad, prorrogables otros 3 meses, cualquiera que fuera la causa, dejando el soporte (cuando este no sea parte de la instalación fotovoltaica) en perfecto estado para el uso principal de este.

#### **2.5. Deber de conservación**

*El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad deberán conservarla en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.*

El deber de conservación de la instalación implica su mantenimiento, mediante la realización de mediciones periódicas y reparaciones que sean precisas, para asegurar el cumplimiento de, entre otros, los siguientes fines:

- a) Preservar las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido autorizadas las citadas instalaciones.
- b) Preservar las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y ornato público, incluidos los elementos soporte de las mismas.
- c) Todas las instalaciones que se implanten deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía y control que permitan comprobar el funcionamiento del sistema
- d) Serán responsables del mantenimiento de la instalación sus propietarios y/ o titulares de derechos sobre la misma, con independencia de que su utilización sea individual o colectiva.
- e) Acreditación anual del cumplimiento del condicionado establecido en las licencias preceptivas, especialmente, los relativos a los suelos rústicos y los de tratamientos análogos.

## **ÍNDICE CAPÍTULO VI**

### **NORMAS MEDIO-AMBIENTALES**

1. Determinaciones generales
2. Actividades con impacto sobre el Medio Ambiente en SNU
  - 2.1. Extracción de recursos minerales y tierras
  - 2.2. Actividades Recreativas
  - 2.3. Repoblación Forestal
  - 2.4. Elementos Publicitarios
  - 2.5. Rodajes Cinematográficos
3. Adecuación de las Construcciones al medio ambiente y entorno
4. Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento
  - 4.1. Medidas de Control y Seguimiento
  - 4.2. Programa de vigilancia Ambiental
    - 4.2.1 Vigilancia de las medidas a incluir en los documentos de los planes de desarrollo del mismo.
    - 4.2.2. Vigilancia de las medidas que deberán adoptarse durante las fases de realización y finalización de las obras de urbanización y edificación.
    - 4.2.3. Vigilancia de las medidas relativas a las actividades afectadas a procedimientos de Prevención Ambiental conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo.
    - 4.2.4. Vigilancia de las medidas relativas a las aguas superficiales.
    - 4.2.5. Vigilancia de las medidas relativas al establecimiento de Ordenanzas sobre Protección del Medio Ambiente.
    - 4.2.6. Vigilancia de las medidas relativas a residuos sólidos urbanos e inertes.
    - 4.2.7. Vigilancia de las Medidas Relativas a la protección de Vías Pecuarias.
    - 4.2.8. Vigilancia efectiva: Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental.
      - 4.2.8.1. Medidas referentes a la clasificación y calificación del suelo
      - 4.2.8.2. Medidas referentes a determinaciones específicas sobre Suelo Urbano y Apto para Urbanizar
      - 4.2.8.3. Medidas referentes a determinaciones específicas sobre la zona industrial
      - 4.2.8.4. Medidas referentes a la protección de vías pecuarias y recuperación de canteras
      - 4.2.8.5. Medidas referentes a ordenanzas de protección del Medio Ambiente
      - 4.2.8.6. Medidas referentes a la protección de las zonas de yacimientos arqueológicos.
      - 4.2.8.7. Medidas referentes a la protección de los hábitats de interés comunitario.
      - 4.2.8.8. Medidas correctoras a implantar en el desarrollo del PGOU

### **1. Determinaciones generales**

La autorización de cualquier actividad, aunque sea provisional, no contemplada expresamente en estas Normas, pero que pudiera afectar a la flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales, será decidida por el Ayuntamiento con subordinación a los objetivos en Suelo No Urbanizable. Se regulan a continuación las actividades que puedan incidir de manera más perniciosa en el medio ambiente.

### **2. Actividades con impacto sobre el Medio Ambiente en SNU**

#### **2.1. Extracción de recursos minerales y tierras**

La apertura de un yacimiento minero precisará un estudio previo sobre el Impacto Medio-Ambiental, realizado por técnico competente, en el que se contemple tanto la extracción e instalaciones, como su viabilidad y posibles alternativas, además de un informe favorable del Instituto Geológico y Minero.

Las extracciones de tierras podrán ejercerse en las zonas indicadas como aptas para ello y de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Para su autorización será preciso la presentación de un proyecto, redactado por técnico competente, en el que se definan las condiciones de la extracción, que responderán a los siguientes criterios:

- a) Deberá justificarse, mediante el correspondiente estudio de estabilidad, el talud admisible.
- b) No se admitirán taludes de altura superior a 3 mts.
- c) Cuando la cantera a explotar presente un frente de altura superior a 3 mts, deberá interrumpirse el talud con una bancada horizontal de 3 mts. de ancho.
- d) La separación de la coronación del talud al borde de cualquier camino o servidumbre existente será de 5 mts.
- e) El proyecto incluirá los perfiles transversales de la explotación y del terreno.
- f) El proyecto incluirá, dentro del preceptivo plan de regeneración, el tratamiento vegetal de los taludes y bancadas para evitar su degradación, así como el compromiso del promotor de la extracción del mantenimiento de la cobertura vegetal. Este compromiso deberá quedar garantizado mediante fianza en la cuantía necesaria para el cumplimiento de su finalidad. Podrán sustituirse estos compromisos y fianzas por la cesión al Ayuntamiento de los terrenos resultantes de la extracción, la cual deberá formalizarse en escritura pública, antes de otorgamiento de la licencia.
- g) Podrán autorizarse extracciones, cuando no exista ningún tipo de protección del suelo y el Ayuntamiento considere adecuada la situación de la extracción, siempre que el plan de regeneración incluyan la reposición del terreno extraído con cualquier tipo de material, una capa final de 1 mts. de espesor que será de tierra vegetal y la plantación de toda la zona con arbolado. El cumplimiento del plan de regeneración quedará garantizado mediante una fianza por importe suficiente, para permitir al Ayuntamiento realizar el Plan subsidiariamente. Podrá sustituirse el Plan y la fianza por la cesión de los terrenos resultantes al ayuntamiento, la cual deberá formalizarse en escritura pública, antes del otorgamiento de la licencia. El Ayuntamiento destinará estos terrenos a la plantación de arbolado.

#### **2.2. Actividades Recreativas**

Las actividades recreativas, sin infraestructura, se permite en todo el suelo no urbanizable de acuerdo con el cuadro de compatibilidad de usos.

Legislación Ambiental.

Previo a cualquier autorización relacionada con actividades recreativas será preceptivo la elaboración del instrumento de prevención ambiental que determine la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

#### **2.3 Repoblación Forestal**

Se permite y recomienda la repoblación forestal con especies autóctonas en todo el suelo no urbanizable, para regenerar el ecosistema. Será preciso la realización de un proyecto de repoblación con el informe sectorial favorable.

#### **2.4 Elementos Publicitarios**

Se prohíben los elementos publicitarios en el interior de los Suelos no urbanizables de especial protección. En el resto de suelos, con independencia de legislaciones específicas (Carreteras, etc...) la preceptiva licencia se condicionarán al respeto de las perspectivas visuales, con prohibición absoluta de barreras publicitarias.

### **2.5 Rodajes Cinematográficos**

Las construcciones provisionales y modificaciones del medio natural ocasionadas por un rodaje cinematográfico, exigirá que conjuntamente a la solicitud del preceptivo permiso municipal para las obras, se acompañe una memoria explicativa de las actividades a realizar, adjuntando los compromisos de regenerar el espacio utilizado, restituyéndolo a su estado primitivo. Estos compromisos irán suscritos por el promotor de la actividad y quedarán garantizados mediante una fianza en cuantía suficiente para que el Ayuntamiento proceda a realizar los trabajos de regeneración subsidiariamente. Esta fianza se prestará al otorgamiento del permiso.

### **3. Adecuación de las Construcciones al medio ambiente y entorno**

Cualquier edificación realizada en el SNU será respetuosa con su entorno y con el medio ambiente, debiendo ajustarse, por tanto a las características formales de la tipología edificatoria de cada zona.

### **4 .Prescripciones de Corrección , Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento**

#### **4.1. Medidas de Control y Seguimiento**

Los objetivos de control van dirigidos a los siguientes aspectos:

a) Generales.

Establecimiento de un sistema eficaz del control del cumplimiento de las medidas correctoras y de protección.

b). Definidos hacia algún impacto.

\* Relativos a emisiones a la Atmósfera:

- Controlar la emisión de gases a la atmósfera mediante la creación de una ordenanza del medio Ambiente Atmosférico que limite o prohíba en su caso, la emisión de gases de la industria, establecer medidas minimizadoras de los efectos del polvo de las construcciones y de las urbanizaciones.
- Controlar la emisión de ruidos mediante la creación de una ordenanza que limite o regule las emisiones de ruidos en la atmósfera provocados por las industrias, el tráfico y las actividades reguladas.

\* Relativos a la generación de residuos.

- Controlar y minimizar los efectos de los procesos de generación de residuos mediante la redacción de ordenanzas relativas a:
  - limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos.
  - control de las aguas residuales.
  - vigilancia y sanción de vertidos incontrolados.

\* Relativos a minimizar los impactos en flora y fauna.

- Controlar y gestionar adecuadamente las nuevas zonas verdes de las urbanizaciones mediante una ordenanza de uso de zonas verdes.
- Controlar y gestionar adecuadamente las diferentes situaciones de fauna con una ordenanza sobre tenencia de animales.
- Aplicar y vigilar la legislación vigente relativa a fauna y flora en cuanto a especies protegidas y actividades reguladas.

\* Relativos a minimizar los efectos de las normas en el Paisaje.

- Controlar los diferentes efectos en el paisaje de las edificaciones mediante la redacción de una ordenanza sobre condiciones ambientales para la edificación y sobre condiciones paisajísticas y estéticas.

\* Relativos al Patrimonio.

- Control y protección de la posible destrucción del patrimonio arqueológico.
- Control de la rehabilitación del patrimonio edificado.

#### **4.2. Programa de vigilancia Ambiental**

El Programa de Vigilancia Ambiental se basa en los aspectos generales que se marcan a continuación detallando los fines, las acciones concretas, los responsables y el momento de llevarla a cabo de cada uno de los módulos de medidas que se exponen:

- 1) Vigilancia de las medidas a incluir en los documentos de los planes de desarrollo del P:G.O.U. mismo.

- 2) Vigilancia de las medidas que deberán adoptarse durante las fases de realización y finalización de las obras de urbanización y edificación.
- 3) Vigilancia de las medidas relativas a las actividades afectadas a procedimientos de prevención Ambiental conforme a la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión Integrada de la calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo.
- 4) Vigilancia de las medidas relativas a las aguas superficiales.
- 5) Vigilancia de las medidas relativas al establecimiento de Ordenanzas sobre protección del Medio Ambiente.
- 6) Vigilancia de las medidas relativas a residuos sólidos urbanos.
- 7) Vigilancia de las Medidas relativas a la Protección de Vías Pecuarias.
- 8) Vigilancia efectiva.

En base a todo lo anterior, resulta lo siguiente:

#### **4.2.1. Vigilancia de las medidas a incluir en los documentos de los planes de desarrollo del mismo.**

FINES: verificar la adopción y adecuación de tales medidas en los documentos citados.

ACCIONES: Certificación del Técnico Redactor de que el documento cumple con todos los condicionados ambientales incluidos en la Declaración de Impacto Ambiental. Comprobación del organismos sustantivo, que en el supuesto de detectar anomalías, deberá instar al promotor a su corrección.

RESPONSABLES Y MOMENTO DE REALIZARLA

- Del P.G.O.U. y Planes Parciales

a. Ayuntamiento, antes de la aprobación provisional.

b. Servicios técnicos de la delegación de Medio Ambiente de la junta de Andalucía..

- Proyectos de Urbanización

c. Ayuntamiento, antes de su aprobación.

#### **4.2.2. Vigilancia de las medidas que deberán adoptarse durante las fases de realización y finalización de las obras de urbanización y edificación.**

FINES: comprobar que se han adoptado todas las medidas correctoras y protectoras, así como los grados de eficacia de las mismas.

ACCIONES: Inspección ocular; cuando se detecten desvíos o incumplimiento de las medidas, deberán corregirse.

Certificación del Técnico redactor del proyecto de Obra que certifique que se han introducido todas las medidas correctoras establecidas en la D.I.A.

RESPONSABLES Y MOMENTO DE REALIZARLA

- Urbanizaciones

d. Ayuntamiento, durante las obras y antes de la emisión del certificado final de obras o del acta de recepción provisional de las obras.

e. DP de Obras Públicas y Transportes, igualmente, de forma complementaria.

- Edificaciones

f. Ayuntamiento, durante las obras y antes de la emisión del certificado final de obras o del otorgamiento de la licencia de ocupación.

g. DP de Obras Públicas y Transportes de Almería, de forma complementaria.

En ambos casos, si las obras afectaran a zonas de dominio público y sus áreas de protección, los entes titulares de las mismas ejercerán la vigilancia del cumplimiento de las medidas relativas a esas zonas.

#### **4.2.3. Vigilancia de las medidas relativas a las actividades afectadas a procedimientos de Prevención Ambiental conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo.**

FINES: verificar el cumplimiento de todas las normas de carácter medioambiental que puedan establecerse en el P.G.O.U., especialmente las relativas a vertidos líquidos, emisiones a la atmósfera y depósitos y tratamiento de residuos sólidos.

ACCIONES:

- a) para actividades de nueva implantación, sujetas o no a Calificación Ambiental, evaluación del Proyecto técnico y comprobación de la adopción de las medidas y del grado de eficacia de las mismas.
- b) Para actividades existentes: deberán inventariarse e inspeccionarse y, en su caso, se requerirá la adopción de las nuevas normas medioambientales.
- c) Para actividades existentes cuya situación legal no está regularizada: deberá iniciarse a instancias del interesado o de oficio la tramitación de las licencias municipales oportunas.

**RESPONSABLES Y MOMENTO DE REALIZARLA**

- a) Para actividades de nueva implantación:
  - h. Ayuntamiento, al informar el Proyecto técnico durante el procedimiento de Calificación Ambiental, o en su caso antes de otorgar la licencia de obra e instalación.
  - i. CPOTU, en lo preceptuado por el art.13.c del D525/2008 , antes de la resolución.
  - j. Comisión Interdepartamental Provincial, durante el procedimiento de Informe Ambiental.
- b) Para actividades existentes:
  - k. Ayuntamiento, en el plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva de las P.G.O.U.
  - l. Comisión Interdepartamental Provincial.
- c) Para actividades existentes cuya situación legal no está regularizada: se establece un plazo de tres meses a partir de la aprobación definitiva de las P.G.O.U. para el inicio del procedimiento.

**4.2.4. Vigilancia de las medidas relativas a las aguas superficiales.**

**FINES:** comprobar la tendencia general de la calidad de las aguas, así como la manera en la que participa el vertido municipal.

**ACCIONES:** establecer red de vigilancia, que como mínimo deberá señalar dos puntos de toma de muestras; dos, aguas arriba del lugar de vertido del colector municipal actual y del colector del polígono industrial cuando se ejecuten y otros dos aguas abajo del mismo lugar, a las distancias más idóneas para conseguir los fines propuestos.

**FRECUENCIA:** las muestras se tomarán y analizarán mensualmente, hasta la entrada en funcionamiento del emisario y depuradora. Después, las muestras se analizarán trimestralmente.

**RESPONSABLES:** Agencia del Agua y Ayuntamiento.

**4.2.5. Vigilancia de las medidas relativas al establecimiento de Ordenanzas sobre Protección del Medio Ambiente.**

El Ayuntamiento deberá enviar a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente copia de las citadas Ordenanzas antes de su aprobación para ser informadas, remitiendo después el texto definitivo. Todo ello dentro del plazo previsto (un año).

**4.2.6 Vigilancia de las medidas relativas a residuos sólidos urbanos e inertes.**

**FINES:** controlar la inexistencia de depósitos o vertederos incontrolados y corregir posibles impactos negativos.

**ACCIONES:** inspección periódica, y en su caso, limpieza y recuperación de uso del suelo.

**FRECUENCIA:** mensual.

**RESPONSABLE:** Ayuntamiento, Delegación Provincial de Medio ambiente , D. Provincial de Obras Públicas y Transportes.

Finalmente ha de aclararse que independientemente de los órganos establecidos como responsables de la vigilancia, la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente podrá ejercerla igualmente con arreglo a lo dispuesto en el art. 25 del R.D. 1131/88, de 30 de septiembre.

**4.2.7. Vigilancia de las Medidas Relativas a la protección de Vías Pecuarias.**

**FINES:** verificar el cumplimiento de todas las Normas sobre vías pecuarias contenidas en este documento.

**ACCIONES:**

a) Establecer una vigilancia de todas las vías pecuarias, abrevaderos y descansaderos del municipio y recuperación del espacio para uso público.

b) Realizar el deslinde de la vía.

**FRECUENCIA:**

a) Las visitas se realizarán mensualmente.



b) El deslinde de las vías estará iniciado antes de un año a contar desde la aprobación definitiva de las P.-G.O.U.

RESPONSABLE: Ayuntamiento, Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

#### **4.2.8. Vigilancia efectiva:**

Además de lo aquí expresado el Ayuntamiento establecerá una vigilancia especial sobre los siguientes aspectos:

Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.

Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.

Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean convenientemente tratados.

Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

Control del sometimiento a los procedimientos de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc).

#### 4.2.8.1. Medidas referentes a la clasificación y calificación del suelo

1.- Se clasificará como Suelo No Urbanizable (regadío) a la zona de la Vega.

2.- Se clasificará como Suelo No Urbanizable Protegido de interés Paisajístico – Naturalístico a las zonas incluidas en la cartografía adjunta.

3.- En la determinación de usos compatibles se tendrá en cuenta la clasificación de Unidades Ambientales, incluidas en la cartografía adjunta el inventario ambiental.

#### 4.2.8.2. Medidas referentes a determinaciones específicas sobre Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

1.- Los Planes de desarrollo de las Plan General y Proyectos de Urbanización incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes polígonos, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

2.- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

3.- Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

4.- Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas aptas para urbanizar o urbanas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Asimismo, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. Si no fuera posible, la red será unitaria.

5.- Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

6.- Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Y contemplarán como mínimo los siguientes aspectos:

**PUNTOS LIMPIOS.-**

En relación con los puntos limpios, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

Todos los documentos de planeamiento urbanístico deberán de tener en cuenta la reserva de suelo necesario para la construcción de los puntos limpios necesarios en los términos previstos en los Planes Directores de Gestión de Residuos Urbanos.

Independientemente de lo anterior los polígonos industriales previstos por el PGOU deberán de contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a empresas con autorización para la gestión de residuos urbanos.

**RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICIÓN**

En relación con los residuos de construcción y demolición , según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

Todos los Proyectos sometidos a Licencia Municipal deberán de incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de una fianza ó garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor de residuos cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán de acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

**CONTAMINACION LUMINICA.**

En relación con La contaminación Lumínica, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

En los nuevos desarrollos urbanísticos la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados se adoptarán las medidas necesarias para :

- Realizar un uso eficiente del alumbrado
- Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de la luz artificial en el cielo nocturno.
- Reducir la instrucción lumínica en zonas distintas de las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios residenciales.

No se permitirá con carácter general:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos ó culturales.
- La iluminación de Playas, costas, a excepción de aquellas integradas física y funcionalmente en los núcleos de población.
- El uso de aeróstatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno. Estas restricciones se podrán excepcionar en los supuestos establecidos en el art. 66.2 de la ley 7/2007.

**CONTAMINACION ACUSTICA**

En relación con La contaminación Acústica, según el Decreto 326/2003 de 25 de Noviembre de Reglamento contra la contaminación Acústica en Andalucía.

En los nuevos desarrollos urbanísticos y proyectos de infraestructuras físicas se deberá de realizar la asignación de usos generales y de usos pormenorizados de suelo de manera que se tenga en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y se velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico , se planificarán con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos , adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular , el tráfico rodado.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en partículas, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

Los trabajos realizados en la vía pública en las edificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 44 (uso de maquinaria al aire libre) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

#### RESIDUOS

En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, 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 su término municipal, debiendo solicitar consulta a esta Consejería de Medio Ambiente, quien la deberá informar en el plazo de 30 días.

Las instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Prevención Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

■ Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

■ Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.

■ Real Decreto 679/06, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

■ Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

En relación a los suelos contaminados de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el documento normativo deberá incorporar la obligación de las personas propietarias de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado del suelo, cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

#### AGUAS RESIDUALES URBANAS

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 y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las residuales urbanas producidas.

Los vertidos a la red de saneamiento de las actividades e industrias que se puedan establecer deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten. 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 produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la E.D.A.R. ha de efectuar el pretratamiento del vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

En el suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc). En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el industrial-terciario, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial. El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental, que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en el Informe de Valoración Ambiental del PGOU, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

- a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:
  - Instalaciones auxiliares.
  - Vertederos o escombreras de nueva creación.
  - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
  - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
  - Accesos y vías abiertas para la obra.
  - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
  
- b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:
  - Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
  - Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
  - Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
  - Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

Respecto al Programa de Vigilancia ambiental, el técnico redactor del correspondiente Proyecto de Obra, incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en el Informe de Valoración Ambiental.

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

#### 4.2.8.3. Medidas referentes a determinaciones específicas sobre la zona industrial

##### Medidas generales

- 1.- Se ha de evitar la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos incendios adecuados a sus características.
- 2.- Toda actividad que se implante tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.
- 3.- En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en el Polígono Industrial, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.
- 4.- Los propietarios de terrenos, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- 5.- En el caso de la zona industrial ubicada en el propio casco urbano de la Alfoquía actualmente ocupada por la Fábrica de mármoles queda sometido a lo referido al casco urbano y lo redactado en relación a las ordenanzas del medio ambiente.

##### Referente a emisiones industriales

- 1.- Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos en base a los niveles permitidos por la Ley.
- 2.- Dado el uso predominantemente industrial que tendrá el Polígono, las actividades que se implanten han de adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:
  - Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
  - Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
  - Uso de tecnología poco contaminante.
  - Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
  - Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido. Esta medida es extrapolable a la zona industrial localizada en el casco urbano (el polvero).
- 3.- Se ha de garantizar el adecuado control de los vertidos del Polígono Industrial, de forma que no se produzcan vertidos no depurados previamente.

##### Referente a Residuos sólidos

- 1.- Se ha de garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante la fase de funcionamiento del Polígono Industrial y construcción de las nuevas instalaciones industriales, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.
- 2.- Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases del Plan Parcial debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

#### 4.2.8.4. Medidas referentes a la protección de vías pecuarias y recuperación de canteras

##### Determinaciones generales

En líneas generales para la protección de las vías pecuarias es necesario, en primer lugar, acelerar el expediente de deslinde y amojonar aquellas vías que lo admitan.

En segundo lugar, realizar una serie de actuaciones que pasamos a enumerar:

- 1.- Redes de itinerario ajustada a necesidades variadas que surjan o se demanden, apoyadas en redes de dominio público, susceptibles de acoger variados usos y en la mayoría de los casos no incompatibles con el trasiego de ganado o vehículos.
- 2.- Legalización de las ocupaciones del suelo.
- 3.- Derribo de las últimas construcciones provisionales y no habitadas.
- 4.- Concesiones temporales de suelo agrícola que deben estar debidamente señalizadas conforme a la legislación vigente.
- 5.- Acondicionamiento y ensanche de los caminos.

**6.-** Para aquellas vías, abrevaderos o descansaderos usurpados por vías de comunicación o cualquier otra actividad, se deberá llevar a cabo un Plan de restitución que asegure su continuidad.

Actuaciones según clasificación del suelo

**1.-** Vías en el entorno del suelo urbano o apto para urbanizar. Para aquellas vías pecuarias en los accesos próximos a las áreas urbanizables o urbanas, se proponen medidas de señalización y tratamiento.

**2.-** Vías en suelo no urbanizable. En el resto del municipio las vías pecuarias están sometidas a tensiones derivadas de la dinamicidad de los cambios en los usos. Para éstas, las medidas que se proponen se detallan en el E.I.A.

4.2.8.5. Medidas referentes a ordenanzas de protección del Medio Ambiente

Por parte del Excmo. Ayuntamiento deberá asumir la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios de las Plan General. Estas se redactarán en un plazo inferior a un año y su contenido deberá abarcar como mínimo lo siguiente:

- \* Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- \* Ordenanza de uso de zonas verdes.
- \* Ordenanza sobre tenencia de animales.
- \* Ordenanza de limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos.
- \* Ordenanza de control de aguas residuales.
- \* Ordenanza de control de ruidos y vibraciones.
- \* Ordenanza sobre condiciones ambientales para las edificaciones.
- \* Ordenanza sobre condiciones paisajísticas y estéticas.

4.2.8.6. Medidas referentes a la protección de las zonas de yacimientos arqueológicos.

**1.-** Delimitación y protección de las P.G.O.U. de todos los polígonos contenidos en el inventario ambiental del presente E.I.A. y redacción de ordenación al respecto.

**2.-** Los proyectos de Urbanización localizados en el interior o inmediaciones, de cualquiera de estos polígonos, estarán sujetos a la legislación vigente en esta materia.

**3.-** Incluir estos polígonos en los itinerarios y actividades turísticas que se promoverán en este municipio.

**4.-** A efectos de la protección de los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio se establecen tres grados de protección:

- \* Grado 1 Aplicado a Yacimientos reconocidos por Ley (BIC y Catalogación General)
- \* Grado 2 Aplicado a Yacimientos inventariados .
- \* Grado 3 Aplicado a nuevos descubrimientos.

Para cada uno de estos grados se establecen las siguientes cautelas:

- Grado 1: Las que establezca ó determine la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico ( LPHE, LPHA, etc....)
- Grado 2 : Antes de otorgar licencias para intervenir , se deberá contar con el visto bueno de la administración competente en materia de patrimonio. Por tanto será preciso la notificación y elaboración de un informe que determine las cautelas a adoptar a la hora de intervenir sobre estos bienes.
- Grado 3 : Se aplicará lo dispuesto en la LPHA, correspondiente al régimen de hallazgos casuales , tal y como se expone a continuación:

Art.50 de la LPHA. Punto 1

*“La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas.*

*En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.”*

En ese plazo los servicios arqueológicos de “Organismo competente en materia de patrimonio Histórico “ emitirá informe sobre la importancia de los restos encontrados , en el cual se establecerán las cautelas a tomar. Dicho informe determinará si se precisa ó no la modificación del proyecto correspondiente a los trabajos que se estuvieran realizando. Por otro lado se especificarán unos de-

beres concretos de conservación y de protección para los yacimientos hallados, así como las cauteles a tomar en su ámbito de afección.

Serán objeto de especial atención, aquellas obras que impliquen remoción de tierras que se realicen en fincas en las que se presuponen hallazgos de interés.

Dentro de las áreas de protección arqueológica queda expresamente prohibida la utilización de aparatos susceptibles de captar objetos arqueológicos en el subsuelo sin la previa autorización del organismo competente en materia de Patrimonio.

#### 4.2.8.7. Medidas referentes a la protección de los hábitats de interés comunitario.

Para todas las actuaciones que previsiblemente afecten a hábitats o especies de interés comunitario se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio.

Deberán evitarse aquellas cuyo desarrollo implique una pérdida irreversible de un hábitat de interés prioritario para la Comunidad Europea.

En cualquier caso, si se detectase la presencia de tortuga mora la obligación de informar a la Delegación

Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio,.

En cualquier caso para las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003 de flora y fauna silvestres será preceptivo la autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

#### 4.2.8.8. Medidas correctoras a implantar en el desarrollo del PGOU.

El PGOU es una herramienta con un gran potencial para el desarrollo de un municipio. Este desarrollo lleva aparejado la generación de una serie de impactos derivados de las acciones asociadas al desarrollo del Plan.

Con el fin de minimizar dichos impactos y en paralelo al desarrollo gradual del PGOU el Ayuntamiento desarrollará mediante ordenanzas, incentivos, campañas de concienciación etc. las siguientes iniciativas:

##### a).- Relativas a la atmósfera.

- Controlar la emisión de gases a la atmósfera mediante la creación de una Ordenanza del Medio Ambiente Atmosférico que limite o prohíba en su caso, la emisión de gases de la industria.
- Establecer medidas minimizadoras de los efectos del polvo de las construcciones de las urbanizaciones.
- Controlar la emisión de ruidos mediante la creación de una ordenanza que limite o regule las emisiones de ruidos en la atmósfera provocados por las industrias, el tráfico y las actividades reguladas.
- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.

##### b).-Relativas a la mejora de la emisión de CO2:

En las nuevas edificaciones y rehabilitaciones

- Mejora de la envolvente:
  - o Sustitución de marcos y cristales por otros más eficientes.

- Reducción de infiltraciones a través de puertas y ventanas.
- Aislamiento de la envolvente.
- Empleo de Cubiertas Ajardinadas.
- Instalación de Cortinas de Aire en puertas en contacto con exterior.
- En las instalaciones de iluminación.
  - Sistemas de aprovechamiento de la luz natural.
  - Utilización de lámparas de bajo consumo o leds.
  - Utilización de detectores de presencia.
  - Empleo de Cubiertas Ajardinadas.
  - Limpieza regular de lámparas y ventanas.
- En las instalaciones de climatización.
  - Utilización de paneles Fotovoltaicos.
  - Utilización de termostatos.
  - Utilización de maquinarias más eficientes.
  - Aislamiento de circuitos de transporte.
  - Empleo de combustibles No contaminantes.
  - Empleo de la Aerotermia.
  - Utilización de Recuperadores de Calor.
  - Utilización de la Geotermia.
  - Limitación de la temperatura de Verano e Invierno.
  - Programación y revisión periódicas de equipos.

#### En las nuevas urbanizaciones

- Generación de energía eléctrica.
  - Utilización de paneles Fotovoltaicos. De manera individual o conjunta.
  - Utilización de equipos de cogeneración.

#### En la gestión municipal

- En el transporte.
  - Creación de sistemas de Transporte público.
  - Promoción de la utilización del Transporte Público.
  - Renovación de vehículos por otros menos contaminantes.
  - Gestión de rutas.
  - Cambio de neumáticos.

#### Plan de mejora municipal

- Creación de un plan de Mejora energética con carácter municipal, dirigido a funcionarios y usuarios de los servicios municipales en los siguientes aspectos:
  - Fomento de la eficiencia energética.
  - Promoción de la energía renovable.
  - Apoyo a la agricultura sostenible.
  - Recuperación de las emisiones de metano mediante la gestión de desechos.
  - Fomento de reformas apropiadas en los sectores pertinentes con el fin de reducir las emisiones.
  - Eliminación de las subvenciones y otras deficiencias del mercado.



- Protección y mejora de los sumideros de gases de efecto invernadero.
- Reducción de las emisiones del sector del transporte.

### OBJETIVOS

El objetivo del Ayuntamiento de Zurgena será la reducción durante los 8 años siguientes a la vigencia del Plan de un 25 % de las emisiones de CO2 en el término municipal.

c).- Relativas a la generación de residuos y calidad del suelo.

- Controlar y minimizar los efectos de los procesos de generación de residuos mediante la redacción de ordenanzas relativas a:

- \* Limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos.
- \* Control de las aguas residuales.
- \* Vigilancia y sanción de vertidos incontrolados.

- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

d).-Relativas al medio edáfico e hidrogeológico.

- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.

- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que, en ningún momento, superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

e).- Relativas a minimizar los impactos en flora y fauna.

- Controlar y gestionar adecuadamente las nuevas zonas verdes de las urbanizaciones mediante una Ordenanza de uso de zonas verdes.

- Controlar y gestionar adecuadamente las diferentes situaciones de fauna con una Ordenanza sobre tenencia de animales.

- Aplicar y vigilar la legislación vigente relativa a fauna y flora en cuanto a especies protegidas u actividades reguladas.

Relativas a minimizar los efectos de las normas en el paisaje.

- Controlar los diferentes efectos en el paisaje de las edificaciones mediante la redacción de una ordenanza sobre condiciones ambientales para la edificación y sobre condiciones paisajísticas y estéticas.

Programa de vigilancia ambiental.

- Vigilancia de las medidas a incluir en los documentos de los planes de desarrollo del PGOU.

- Vigilancia de las medidas que deberán adoptarse durante las fases de realización y finalización de las obras de urbanización y edificación.

- Vigilancia de las medidas relativas a las actividades afectadas a procedimientos de Prevención Ambiental.

- Vigilancia de las medidas relativas al establecimiento de Ordenanzas sobre protección del Medio Ambiente.

- Vigilancia de las medidas relativas a residuos sólidos urbanos.

- Vigilancia de las medidas relativas a la protección de vías pecuarias.

### ÍNDICE CAPITULO VII RÉGIMEN TRANSITORIO

1 Régimen Transitorio.

- 1.1 Disposición General
- 1.2 Edificaciones Existentes
  - 1.2.1 Situación de las edificaciones existentes.
  - 1.2.2 Situación legal de fuera de ordenación.
- 1.3 Régimen de Licencias
  - 1.3.1 Licencias cuya ejecución no ha concluido.
  - 1.3.2 Eficacia temporal de la licencia.
  - 1.3.3. Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.

### **1. Régimen Transitorio.**

#### **1.1. Disposición General**

**1.** Se regula en este Apartado el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes al momento de su entrada en vigor.

#### **1.2. Edificaciones Existentes**

##### 1.2.1. Situación de las edificaciones existentes.

**1.** Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General que sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por el transcurso de los plazos legalmente previstos, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

**2.** Sin perjuicio de lo anterior, las edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, pueden encontrarse conformes o no con el nuevo planeamiento, así:

a) Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes a su entrada en vigor que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

b) Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de este Plan General resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación de fuera de ordenación.

A los efectos prevenidos en este apartado, las instalaciones de invernaderos implantadas en Suelo No Urbanizable como forma de explotación agrícola de esta clase de suelo, que a la entrada en vigor del presente Plan General resultaren disconformes con la ordenación urbanística, se regirán por la Ordenanza Municipal específica, no siendo de aplicación la situación legal de fuera de ordenación propia de actuaciones y usos de naturaleza urbanísticos.

**3.** En cualquier caso, las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino, se declaran expresamente incompatibles con la nueva ordenación.

##### 1.2.2. Situación legal de fuera de ordenación.

Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable a la entrada en vigor de este Plan General deberán regirse por lo expresado en el punto 1.3 del Capítulo V de Normas de aplicación en suelo no urbanizable y en todo lo no previsto en estas normas con el D 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y la modificación de la LOUA Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Serán calificados como "fuera de ordenación" los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con las determinaciones de:

- Uso
- Ocupación

- Altura
- Volumen
- Alineaciones.
- Otras condiciones previstas por el PGOU

A los efectos del presente Plan consideraremos cuatro grados de fuera de ordenación en función de la importancia de las disconformidades.

- Fuera de ordenación **Integral**.
- Fuera de ordenación **Diferido**.
- Fuera de ordenación **Tolerado**.
- Fuera de ordenación **Formal**.

### 1.-Fuera de ordenación en SUELO URBANO CONSOLIDADO

La situación de "fuera de ordenación "para los ámbitos incluidos dentro del suelo urbano podrán ser

#### - **Integral.**

*Edificaciones.* Se produce una situación de fuera de ordenación Integral en aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el Plan del tipo:

- a).- Se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales
- b).- Que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino. El presente PGOU no ha detectado ninguna situación con esta circunstancia.
- c).- La parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria.
- d).- Las edificaciones susceptibles de ser declaradas en ruina y que además fueran disconformes con el uso o alineación establecida o tuvieran una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto en el presente Plan en los planos o fichas.

En los edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

*Usos.-* Se considera un uso fuera de ordenación Integral a aquellos usos y actividades calificadas por su incidencia ambiental, actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras.

A los efectos de este apartado se entenderán por actividades calificadas aquellas sujetas a trámite de prevención ambiental según lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y disposiciones posteriores que la desarrollen o sustituyan.

En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter integral no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan

#### - **Diferido.**

*Edificaciones.* Se produce una situación de fuera de ordenación Diferida en los edificios disconformes con las alineaciones exteriores, alturas o usos previstos en el Plan, pero que se encuentren en estado de conservación aceptable y en uso efectivo, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, pudiendo autorizarse en ellos obras de mera conservación, siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

No se permitirán obras de consolidación estructural en las partes del edificio que estén fuera de ordenación.

*Usos.* Se considera un uso fuera de ordenación Diferida a aquellos usos y actividades calificadas por su incidencia ambiental, actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística in-

compatible y que pueden ser objeto de medidas de corrección si no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar.

A los efectos de este apartado se entenderán por actividades calificadas aquellas sujetas a trámite de prevención ambiental según lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y disposiciones posteriores que la desarrollen o sustituyan.

En el régimen de fuera de ordenación diferido, en las edificaciones existentes en buen estado, podrán autorizarse con carácter provisional, nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, debiendo acreditarse su provisionalidad a la vista del análisis de las circunstancias a que se refiere el apartado del artículo anterior, y en todo caso condicionado a un plazo máximo que se establezca en la autorización, sin perjuicio de su prórroga, y con expresa renuncia del mayor valor que pudieran generar el cambio de uso.

#### **- Tolerado.**

*Edificaciones.* Se produce una situación de fuera de ordenación Tolerada en aquellos casos en los que los edificios que, siendo conformes con las alineaciones exteriores, alturas y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación, edificabilidad, retranqueos, dimensiones de patios o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan podrán realizarse en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación. No obstante si la disconformidad lo es exclusivamente con la parcela mínima, podrán admitirse las obras de ampliación si las normas particulares establecidas en el lo posibilitan en atención al régimen aplicable a cada zona de ordenanzas.

*Usos.* Se considera un uso fuera de ordenación Tolerada a aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años, no se localicen en ámbitos sujetos a la legislación de protección del Patrimonio Histórico, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

#### **- Formal**

Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

## **2. Fuera de ordenación en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

En aquellos sectores o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral ó su legalización señalados en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas ó residenciales, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad ó de residencia, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, de complemento de servicios, do-

taciones ó infraestructuras privadas ó públicas , incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad ó confort en los procesos productivos y de residencia y que no generen aumento de volumen.

Aquellas Unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado que se hayan incorporado al planeamiento como consecuencia del reconocimiento del PGOU como asentamiento en suelo no urbanizable se regirán por el régimen jurídico expresado en el Capítulo 1 art.4.8 y lo expresado por la modificación de la LOUA Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

### **3. Fuera de ordenación en SUELO URBANIZABLE.**

En aquellos sectores del suelo urbanizable a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral ó su legalización señalados en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas ó residenciales, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad ó de residencia , pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación , de complemento de servicios , dotaciones ó infraestructuras privadas ó públicas , incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad ó confort en los procesos productivos y de residencia y que no generen aumento de volumen.

Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a lo en el punto 1.3 del Capítulo V de Normas de aplicación en suelo no urbanizable y en todo lo no previsto en estas normas con el D 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y modificación de la LOUA Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Aquellas Unidades de ejecución de suelo urbanizable que se hayan incorporado al planeamiento como consecuencia del reconocimiento del PGOU como asentamiento en suelo no urbanizable se regirán por el régimen jurídico expresado en el Capítulo 1 art.4.8 y lo expresado por la modificación de la LOUA Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

### **4. Caso especial de los Hábitats Rurales Diseminados. Legalización de Edificaciones.**

Entre tanto no se apruebe definitivamente el P.E.H.R.D., que establezca ordenaciones en el interior de los diferentes núcleos, el régimen jurídico aplicable será el siguiente:

En estos núcleos estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables durante el periodo transitorio serán las establecidas en el artículo 155.1 de la LOUA, de cara a la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios, y poder realizar sus propietarios los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el pertinente Plan Especial.

### **5. Viviendas existentes en Suelo No Urbanizable que no tienen condición de asentamientos**

Aquellas viviendas que no se hayan incorporado al planeamiento por no reunir las condiciones de asentamiento en suelo no urbanizable se regirán por el régimen jurídico expresado en el Capítulo 1 art.4.9 y lo expresado por la modificación de la LOUA Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

### **6. Condiciones comunes a cualquier tipo de suelo respecto a la situación de fuera de ordenación.**

Además de las condiciones expresadas en los artículos precedentes serán de aplicación las siguientes condiciones con carácter general y para usos o edificaciones situados en cualquier tipo de suelo.

a).-El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

b).- Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

### **1.3. Régimen de Licencias**

#### **1.3.1. Licencias cuya ejecución no ha concluido.**

1. Cuando la licencia concedida resulte disconforme con la nueva ordenación urbanística y los actos por ella amparados aún no hayan concluido y, se aprecie que su iniciación o finalización puedan dificultar la nueva ordenación, el Ayuntamiento podrá declarar motivadamente y previa audiencia de los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística.

2. Esta declaración de disconformidad, conllevará:

a) La inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos por ella legitimados no se hayan iniciado, o

b) La paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos hayan comenzado.

3. En cualquiera de los casos previstos en el apartado anterior, tanto la suspensión de la eficacia de la licencia como la paralización de las obras por ella amparadas, lo serán por el plazo máximo de cuatro meses.

4. El Ayuntamiento, dentro del periodo de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia de los interesados, podrá declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose los términos y condiciones en los que los actos pueden ser iniciados o continuados; se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

#### **1.3.2. Eficacia temporal de la licencia.**

1. Transcurridos los plazos señalados para iniciar o concluir los actos amparados por una licencia o, en su defecto, transcurrido el plazo de un año para iniciar las obras o tres para su terminación, el Ayuntamiento podrá declarar, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma. La declaración de caducidad extingue la autorización no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

2. Si el interesado hubiere solicitado prórroga de la licencia antes de concluir los plazos citados en el apartado anterior, se podrá conceder siempre que los actos sean conformes con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

#### **1.3.3. Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.**

Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística, en virtud de la aprobación de planeamiento prevalente o innovación del vigente al otorgamiento de aquellas, y los actos no hayan concluido, cuando la iniciación o finalización de éstos pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación, el Ayuntamiento podrá:

a) Declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

**ÍNDICE CAPITULO VIII  
FICHAS DE PLANEAMIENTO****1. Memoria**

## 1.1 Consideraciones generales

## 1.2. Áreas de reparto en la categoría de Suelo Urbano SUNC y Suelo Urbanizable.

## 1.2.1. Determinación de las Áreas de Reparto

## 1.2.2. Proceso de cálculo para la determinación del aprovechamiento medio

## 1.2.3. Cálculos justificativos de los aprovechamientos tipo resultantes en cada área de reparto

## 1.3. Coeficientes de homogeneización

## 1.3.1. Concepto de coeficientes de homogeneización del AR.

## 1.3.2. Componentes de los costes de edificación en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.

## 1.3.3. Cálculo de los coeficientes de homogeneización de cada uso y topología existentes en el área de reparto.

## 1.3.4.- Normas Generales para la consideración de los parámetros de las fichas.

## 1.3.5.- Sobre el sistema de actuación y la agrupación de unidades de ejecución.

**2. Fichas**

## 2.1. Fichas de homogenización de las Áreas de Reparto de Suelo Urbano No Consolidado y urbanizable.

## 2.2. Fichas de determinaciones de las Áreas de Reparto.

## 2.2.1. De Suelo Urbano No Consolidado

## 2.2.2. De Suelo Urbanizable

**1. MEMORIA****1.1 CONSIDERACIONES GENERALES**

El Plan divide el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y urbanizable en Áreas de reparto de cargas y beneficios, para poder efectuar en ellas los deberes de equidistribución que el planeamiento debe asegurar a través de la gestión urbanística.

**CLASE DE SUELO AFECTADAS DE AREAS DE REPARTO****AREAS DE REPARTO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:**

En el suelo urbano se establecen distintas Áreas de reparto para la categoría del suelo urbano no consolidado, que se localizan en cada núcleo, y que abarcan la totalidad del suelo clasificado como tal. Estas áreas son las siguientes:

**AREAS DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

-Áreas de Suelo Urbanizable sectorizado Propuesto por el PGOU

La totalidad del suelo urbanizable sectorizado se incluye dentro de cinco Áreas de reparto, que abarcan cuatro para los Sectores de suelo urbanizable Residencial, otra para suelo urbanizable Industrial.

Por otro lado y para garantizar la equidistribución del aprovechamiento se han definido para cada área de reparto un coeficiente de homogenización para cada tipología constructiva.

**1.2.- ÁREAS DE REPARTO EN LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO SUNC y SUELO URBANIZABLE.**

El artículo nº 58 de la LOUA establece:

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal podrán excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el artículo 45.2 B b), siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

3. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.

El presente Plan General tiene como criterio general para el establecimiento de las áreas de reparto es el siguiente:

Por cada núcleo designaremos un área de reparto (delimitadas en los planos de gestión)

Estas se han marcado para los terrenos intersticiales que se han clasificado desde el interés general de consolidar una zona como suelo urbano. (Suelos urbanos no consolidados)

Las Áreas de reparto del P.G.O.U. se identifican con las siguientes índices AR-ZUR-1 donde AR significa área de reparto, ZUR identifica que se refiere al suelo urbano no consolidado y a continuación un número de 1 al 6 que son la totalidad de áreas que hay en el ámbito del suelo urbano no consolidado. Hemos establecido una para cada núcleo, y hemos agrupado núcleos más pequeños que por su similitud tienen situaciones iguales.

Existen pues un AR en cada uno de los núcleos. Podrán ser continuas o discontinuas, según lo sean los ámbitos marcados para ello.



**1.2.1.- DETERMINACION DE LAS ÁREAS DE REPARTO**

En cada núcleo esta categoría de suelo urbano se corresponde a parcelas potencialmente edificables en Áreas no consolidadas, y que siendo completamente de propiedad privada resultan afectadas por el PGOU por cesiones de viario o dotaciones de espacios libres o equipamientos.

El PGOU ha establecido las siguientes Áreas de Reparto de Suelo Urbano No Consolidado:

**1.2.2.- PROCESO DE CÁLCULO PARA LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO**

El artículo nº 59 de LOUA y modificaciones de la L2/2012 establece:

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación.
2. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.
3. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos.
4. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.
5. Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada.

El artículo 60 de la LOUA establece.

El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

- a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.
- b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.
- c) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.

El presente Plan General tiene como criterio general, en cada uno de los núcleos urbanos que considera el PGOU, con el fin de determinar el aprovechamiento real del AR área discontinua se ha procedido de la siguiente forma:

- a) Se ha contabilizado la superficie total de suelo edificable (es decir descontando a la superficie bruta del área de reparto los viales y las dotaciones determinadas por el plan). De esta manera obtenemos la superficie neta destinada a la edificación.
- b) Se han calculado sus techos edificables, en función de cada una de las ordenanzas de aplicación, multiplicando aquellas por los coeficientes de edificabilidad neta considerados para cada ordenanza.
- c) Se han calculado las dotaciones de espacios libres y equipamientos, en función de lo previsto en la LOUA.
- d) Se han contabilizado las superficies de los sistemas generales asignados al área de reparto por el propio Plan
- e) Se ha transformado el techo edificable máximo (m<sup>2</sup>) en unidades de aprovechamiento (U.A.) resultado de multiplicar el techo edificable máximo de cada tipología por su coeficiente de homogenización ( $K_{R1}$ ). En definitiva hemos obtenido el techo máximo edificable en unidades de aprovechamiento.
- Para obtener el aprovechamiento medio se ha dividido el Aprovechamiento total máximo en el área de reparto (computado en unidades de aprovechamiento) entre la superficie total bruta correspondiente a la suma de los terrenos asignados al área de reparto más los sistemas generales asignados al área de reparto.

$$\text{Aprovechamiento Medio (U.M.):} \frac{\text{Aprovechamiento total (U.A.)}}{\text{Sup.bruta A.R.(m}^2\text{) + Sup.bruta S.G.( m}^2\text{)}}$$

En definitiva hemos asignado a cada área de reparto de un coeficiente A.M. que nos permite atribuir a cada propietario el aprovechamiento que le corresponde (Aprovechamiento Subjetivo) en unidades de aprovechamiento:

Aprovechamiento Subjetivo (A.S.) = Aprovechamiento Medio (A.M.) x 0,90 x Superficie del propietario (\*)

Aprovechamiento Municipal (A.M.) = Aprovechamiento Medio (A.M.) x 0,10 x Superficie del propietario (\*)

Aprovechamiento Objetivo (A.O.) = Aprovechamiento Medio (A.M.) x 1,00 x Superficie del propietario (\*)

(\*) Medida en Unidades de Aprovechamiento (U.A.)

El aprovechamiento Subjetivo puede corresponder a:

-Propietarios de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución (U.E.)

-Propietarios de terrenos incluidos en Sistemas Generales (S.G.) afectos al área de reparto

Este aprovechamiento así equidistribuido se puede transformar en techo edificable ó edificabilidad, volviendo a aplicar los coeficientes de homogenización calculados para el área de reparto.

Techo edificable de un propietario (m<sup>2</sup>) x  $K_{R1}$  (Coeficiente de homogenización) = Aprovechamiento Subjetivo (U.A.)

### 1.2.3.- CÁLCULOS JUSTIFICATIVOS DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO RESULTANTES EN CADA ÁREA DE REPARTO

En punto siguiente a este apartado figuran las fichas para cada área de reparto. Cada una de ellas contiene el cálculo de los Aprovechamientos Medios obtenidos para cada área de reparto que intervienen en cada núcleo y una ficha resumen del área de reparto.

Así mismo se justifican de manera individual y general para el área de reparto el cumplimiento de los estándares de equipamiento previstos por la LOUA y modificaciones L2/2012 en su art. 17 y las reservas obligatorias para viviendas acogidas a algún régimen de protección.

#### 1.3.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

El artículo nº 61 de la LOUA y sus modificaciones establecen:

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

2. Cuando el Plan General de Ordenación Urbanística, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

3. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

4. El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

### **1.3.1.- Concepto de Coeficientes de homogeneización del AR.**

1.- Los coeficientes de homogeneización son parámetros que ponderan de modo relativo los beneficios potenciales o expectativas de beneficios de los suelos, entre el uso y tipología característicos y los restantes usos y tipologías que coexisten dentro del AR. Se fijan de acuerdo con el Art. 61 de la L.O.U.A., teniendo en cuenta las circunstancias concretas del municipio, en función de la rentabilidad económica relativa comparada entre todos y cada uno de ellos, considerando para ello:

- las condiciones de urbanización,
- los valores de venta del mercado local para cada uso y tipología.
- la rentabilidad final diferencial en la inversión inmobiliaria para cada uno de ellos,
- la oferta que el PGOU pone en el mercado, etc.

2.- Cada coeficiente de homogeneización es un traductor que permite transformar superficies de techo de usos globales o tipologías diferentes en superficies de techo del uso global característico, mayoritario o de referencia. En definitiva se trata de obtener las repercusiones de suelo (€/m<sup>2</sup>) para cada uno de los usos y tipologías y los coeficientes de proporcionalidad entre ellos tomando como 1 la repercusión del uso y tipología característica.

3.- En la determinación de cada uno de los coeficientes de homogeneización de cada una de las AR, se ha tenido en cuenta los siguientes conceptos:

a) Datos del sector inmobiliario del municipio y del ámbito del AR considerando:

- Datos de mercado de los precios medios de venta por unidad de superficie edificada de cada uno de los usos y tipologías edificatorias previstas o existentes en el AR.
- Datos del beneficio probable de los promotores por unidad de superficie de cada uso y tipología edificatoria.
- Datos de los costes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización
- Datos de los costes necesarios para la construcción.
- Datos de los gastos necesarios para la promoción.
- Datos del tiempo necesario para la absorción de la promoción en el mercado

b) Relación del beneficio obtenido por unidad de superficie de cada uso y tipología edificatoria con la inversión realizada y riesgo corrido.

La justificación detallada de cada uno de los coeficientes de ponderación utilizados para el cálculo del aprovechamiento tipo, se incluye en el anejo correspondiente.

4.- Se le ha dado el valor 1 al coeficiente de homogeneización que se corresponde con el beneficio unitario por cada metro cuadrado del uso y tipología de la vivienda unifamiliar aislada en el área de reparto. Los restantes coeficientes de homogeneización se obtienen por proporcionalidad con éste con respecto al beneficio, corregido por los factores de inversión y riesgo.

### **1.3.2.- COMPONENTES DE LOS COSTES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y EN EL SUELO URBANIZABLE.**

El valor en venta de la edificación es la suma de la inversión necesaria para producir cada metro cuadrado de un uso y tipología determinado, más el beneficio del promotor por dicho metro cuadrado.

$$V_v = I + B_p$$

La inversión por producir cada metro cuadrado de un uso y tipología determinado es la suma de los siguientes costes:

- Coste de repercusión del suelo urbanizado (Cs), que en el caso del suelo urbanizable conllevará la parte proporcional de cargas de sistemas generales.
- Coste de la edificación (Ce)
- Honorarios profesionales
- Tributos y tasas de las Haciendas Locales
- Gravámenes fiscales no locales
- Gastos financieros
- Gastos empresariales

### 1.3.3.- CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE CADA USO Y TIPOLOGIA EXISTENTES EN EL ÁREA DE REPARTO.

Para obtener los coeficientes de homogenización de cada área de reparto obtendremos la repercusión del suelo por m<sup>2</sup> mediante el procedimiento habitualmente empleado llamado "Método Residual" dicho método se encuentra definido en la O.M. ECO/805/2003 de 27 de marzo. BOE nº 85, de 9 de abril de 2003, modificada por la Orden EHA/564/2008, de 28 febrero sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras y en criterios internacionalmente admitida.

De acuerdo con los criterios generalmente admitidos y el método de valoración adoptado, se establecen las hipótesis de desarrollo, precios y costes, que probablemente utilizaría un promotor inmobiliario de tipo medio para la promoción de los terrenos de cada área de reparto, con el objeto de destinarlas al edificio en venta, que es su mayor y mejor uso.

El método residual establece la repercusión de suelo (valor del m<sup>2</sup> edificable) partiendo del valor probable de mercado al que se le han deducido los costes necesarios para la construcción, Consideraciones previas:

A) OBJETIVOS: El objetivo del presente estudio de valoraciones es el establecimiento de los coeficientes de proporcionalidad que van a regir en la equidistribución de las parcelas resultantes de cada área de reparto. Estos coeficientes los denominaremos coeficientes de homogenización y representan los factores de homogenización que vamos a aplicar en las áreas de reparto. En cada área de reparto se obtendrán varios coeficientes que serán de aplicación a cada una de las tipologías que existen en el área de reparto. Los denominaremos  $K_{R1}$ ,  $K_{R2}$ ,  $K_{R3}$ .....etc, correspondiendo con las tipologías R1, R2, R3.....ya definidas en las ordenanzas particulares de Edificación.

B) TEMPORALIDAD: Cualquier estudio económico debe referirse a un momento determinado, ya que el mercado y sus oscilaciones se mantienen en continuo movimiento. Por tanto el presente estudio se refiere a Septiembre de 2.008.

Aplicación del método Residual:

- Análisis económico del desarrollo de los terrenos

Para realizar la justificación de las ofertas referidas es preciso realizar un estudio económico de los terrenos, que se compone de los siguientes apartados,

- a) Evaluación del Aprovechamiento susceptible de Apropiación. Cómo se trata de obtener un valor de repercusión se parte de realizar un análisis para una promoción tipo de cada uso y tipología.
- b) Evaluación de los costes de la gestión Urbanística y de la Urbanización.
- c) Repercusiones económicas de la gestión urbanística y de la Urbanización por m<sup>2</sup> edificable.
- d) Valor de mercado del m<sup>2</sup> una vez finalizada la gestión urbanística y se encuentren urbanizadas las parcelas.

En el Anexo del presente documento se presentan los cálculos realizados para la obtención de los coeficientes de homogenización de cada tipología en cada área de reparto.

### 1.3.4.- NORMAS GENERALES PARA LA CONSIDERACION DE LOS PARAMETROS DE LAS FICHAS.

El presente plan considera una serie de parámetros que habrá que tener en consideración con la aplicación de las siguientes reglas generales:

- a) Superficie bruta de Unidades de Ejecución/ Sectores. La superficie bruta de las Unidades/ Sectores considerada es aproximada, deberá de ser el instrumento de planeamiento el que establezca la superficie definitiva después de realizar los acuerdos necesarios con las propiedades afectadas. Para la aplicación de esta regla se podrá considerar variaciones de + - 5% de la superficie de la Unidad / Sector.
- b) En consonancia con la anterior los parámetros de edificabilidad/aprovechamiento se aplicarán sobre la superficie bruta definitiva modificada según la regla anterior.
- c) Como se puede comprobar muchas de las unidades de Ejecución / Sectores incorporan a su desarrollo construcciones existentes. La superficie construida de estas edificaciones se ha obtenido de manera aproximada por lo que puede diferir de la real existente. A fin de que las diferencias de superficie referidas no perjudique el futuro desarrollo de la actuación estas podrán variar sin que su variación afecte ni a la edificabilidad, ni al aprovechamiento de nueva implantación expresado en las fichas.

En relación con el uso y la tipología se aplicaran las siguientes normas:

- d) El uso global reflejado en las fichas es el uso principal que deberá de aplicarse como mínimo al 80% del aprovechamiento asignado a la Unidad de Ejecución / Sector. En relación con el otro 20% del aprovechamiento podrá asignarse cualquier uso compatible con el uso principal en consonancia con la aplicación de las ordenanzas particulares descritas para suelo urbano consolidado.
- e) En relación con una posible distribución de aprovechamiento distinta a la expresada en el punto 2(de la ficha) de ordenación pormenorizada (cambios de tipologías ó de usos compatibles) se realizará un nuevo cálculo del aprovechamiento con la aplicación de los coeficientes de uso y tipología expresados en la ficha pero en ningún caso se podrá superar la edificabilidad asignada que tendrá la consideración de máxima en cualquier caso y que estará en consonancia con lo expresado en los tres apartados (a,b,c) anteriores de este mismo punto 1.3.4.

### **1.3.5.- SOBRE EL SISTEMA DE ACTUACION Y LA AGRUPACION DE UNIDADES DE EJECUCION.**

En cada una de las fichas reflejadas se ha determinado el sistema de actuación, que en principio solamente se han considerado la actuación por Cooperación y por Compensación.

El criterio de elección del sistema ha sido el siguiente:

**Sistema de Cooperación.-** Se ha determinado el sistema de Cooperación para todos aquellos ámbitos de actuación que se han considerado prioritarios por tener una gran cantidad de viviendas existentes ó por ser necesarios para desarrollos ulteriores ó por las dos cosas.

La idea es que sean los servicios técnicos del Ayuntamiento ó asistencias externas por mandato municipal , los que tengan la iniciativa del procedimiento. Al ser tan fragmentada la propiedad y con tanta casuística diferente se pretende evitar dilaciones del procedimiento y desacuerdos entre los propietarios.

Así mismo en aras de una economía de medios, de simplificación del procedimiento y de agrupación de cesiones y equipamientos el Ayuntamiento podrá optar por agrupar dos o varias unidades de ejecución en un único procedimientos para aquellas unidades que se encuentren ubicadas en una mismo área de reparto.

**Sistema de Compensación.-** Se ha determinado el sistema de Compensación para todos aquellos ámbitos de actuación que no cumplen las expectativas expresadas en el anterior sistema. No obstante, los propietarios mayoritarios podrán solicitar, si así lo desean , cambiar el sistema de Compensación por el de Cooperación y participar en algún desarrollo de los previstos en el párrafo anterior.

### **2. FICHAS**

#### ***2.1. FICHAS DE COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE SUELO URBANIZABLE***

FICHAS DE HOMOGENIZACION DE AREAS DE REPARTO

APROBACION DEFINITIVA  
2017

AR-ZURLO

AREA DE REPARTO:

NUCLEO: ZURGENA

1. DEFINICION DE LA PROMOCION TIPO DE CADA TIPOLOGIA		
Previo al analisis economico que vamos a realizar para cada tipologia es preciso definir la promoción tipo de cada tipologia, para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida.		
Tipologías	R2(VUVA)	R3(VUVP)
S.Parcela(m2)	3.000,00	3.000,00
Edif.(m2/m2)	0,50	0,60
S.Techo (m2)	1.800,00	1.800,00
nº de viviendas	10	12
	Se trata de una promoción de 10 viviendas unifamiliares con parcela de 300 m2 cada vivienda.	Se trata de una promoción de 12 viviendas unifamiliares con parcela de 250 m2 cada vivienda.
	3.000,00	3.000,00
	0,00	0,00
	45.000,00	1.800,00
	7.500,00	9.000,00
	1.050.000,00	1.170.000,00
	300,00	300,00
	135.000,00	129.000,00
	1.330.500,00	1.470.000,00

2. EVALUACION DE LOS COSTES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCION				
	R4(VUAD)	R5(VPMG)	R6(VPMa)	R7(TERCARIO)
	Se trata de una promoción de 30 viviendas unifamiliares en manzana cerrada	Se trata de una promoción de 81 viviendas plurifamiliares en manzana abierta	Se trata de una promoción de 170 viviendas plurifamiliares en manzana abierta	Se trata de una promoción de un equipamiento sin definir. Tercario para la venta.
E. GEOTECNICO	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
P.TELECOMUNI.	0,00	0,00	0,00	0,00
OCT	1.500,00	30,00	35,00	0,00
SEGURO DEC.	10,00	750,00	12,00	0,00
CONSTRUCCION	1.500,00	700,00	400,00	0,00
GARAJE	300,00	90.000,00	360,00	0,00
URBANIZACION	2.250,00	135.000,00	540.000,00	0,00
TOTAL COSTE	5.100,00	1.470.000,00	600,00	0,00

3. EVALUACION DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA GESTION DE LA CONSTRUCCION Y VENTAS				
	R4(VUAD)	R5(VPMG)	R6(VPMa)	R7(TERCARIO)
	Se trata de una promoción de 30 viviendas unifamiliares en manzana cerrada	Se trata de una promoción de 81 viviendas plurifamiliares en manzana abierta	Se trata de una promoción de 170 viviendas plurifamiliares en manzana abierta	Se trata de una promoción de un equipamiento sin definir. Tercario para la venta.
GESTION DE OBRA	1.275.000,00	1.404.000,00	1.404.000,00	1.422.000,00
G. COMERCIALES	2.355.000,00	2.952.000,00	2.952.000,00	2.952.000,00
G. DE GESTION	47.100,00	51.840,00	51.840,00	51.840,00
G.VARIOS	2.355.000,00	2.952.000,00	2.952.000,00	2.952.000,00
LICENCIA OBRAS	1.275.000,00	1.404.000,00	1.404.000,00	1.422.000,00
HON.ARQUITECTO	57.375,00	63.180,00	63.180,00	63.180,00
HON.APAREADOR	20.091,25	22.113,00	22.113,00	22.113,00
LIC.H OCCUPACION	1.275.000,00	1.404.000,00	1.404.000,00	1.422.000,00
FINANCIACION INTERES (%)	5,00	5,00	5,00	5,00
TIEMPO(meses)	18,00	16,00	30,00	30,00
PARTE FINANCIADA	669.250,00	735.000,00	1.525.500,00	1.525.500,00
INTERESES	22.175,00	24.500,00	76.125,00	200.302,50
TOTAL GASTOS	580.231,25	551.297,00	1.214.571,00	2.228.804,50

4. PREVISION DE VENTAS SEGUN ESTUDIO DE MERCADO				
	R4(VUAD)	R5(VPMG)	R6(VPMa)	R7(TERCARIO)
	Se trata de una promoción de 30 viviendas unifamiliares en manzana cerrada	Se trata de una promoción de 81 viviendas plurifamiliares en manzana abierta	Se trata de una promoción de 170 viviendas plurifamiliares en manzana abierta	Se trata de una promoción de un equipamiento sin definir. Tercario para la venta.
VENTAS CONST.	1.300,00	1.950.000,00	3.000,00	3.000,00
VENTAS GARAJE	1.350,00	405.000,00	360,00	360,00
TOTAL VENTAS	2.355.000,00	2.952.000,00	3.360,00	3.360,00

5. RESUMEN DE LA SIMULACION				
	R4(VUAD)	R5(VPMG)	R6(VPMa)	R7(TERCARIO)
	Se trata de una promoción de 30 viviendas unifamiliares en manzana cerrada	Se trata de una promoción de 81 viviendas plurifamiliares en manzana abierta	Se trata de una promoción de 170 viviendas plurifamiliares en manzana abierta	Se trata de una promoción de un equipamiento sin definir. Tercario para la venta.
COSTES	56,50	1.330.500,00	60,00	0,00
GASTOS	21,28	500.731,25	77,98	1.525.500,00
TOTAL	77,78	1.831.231,25	137,98	1.525.500,00
VENTAS	100,00	2.355.000,00	100,00	3.360,00
BENEFICIO	11,12	261.898,39	11,01	2.834,50
VALOR SUELO	11,12	261.898,39	11,01	2.834,50
REPERCUSION €/M2 COEFICIENTES HOMOGENIZACION (K)	174,59	195,69	156,19	128,98
	1,00	0,91	0,89	0,74

**6. DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION SOCIAL.**  
El artículo 61.4 de la LOUJA y sus modificaciones establece que se deben establecer coeficientes correctores para aquellos propietarios de suelo destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social. En el caso de protección oficial está sometida por ley a unos valores máximos de venta y la repercusión de suelo está limitada al 15% del valor de la vivienda, por lo que la repercusión de m2 esta sujeta a los valores fijos que establecen las administraciones para cada área :  
En el caso de Zurgena son los siguientes Vmax venta : 1.120,00 €/m2 U.T.L. lo que implica una repercusión de 137,70 €/Kvpo = 0,768

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ZURGENA



FICHAS DE HOMOGENIZACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

AREA DE REPARTO: AR-ZU-R02a y R02b y R2c:

APROBACION DEFINITIVA  
2017

NÚCLEO: LA ALFOQUJA

1. DEFINICIÓN DE LA PROMOCIÓN TIPO DE CADA TIPOLOGÍA  
 Previo al análisis económico que vamos a realizar para cada tipología es preciso definir la promoción tipo de cada tipología, para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida:

Tipologías	R2(VUJA)	R3(VUJP)	R4(VUAD)	R5(VPMC)	RE(VPMA)	TERCARIO
S.Parcela(m2)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Edif.(m2/m2)	0,50	0,50	1,20	2,70	1,70	0,90
S.Techo (m2)	1.500,00	1.800,00	3.600,00	8.100,00	5.100,00	2.700,00
nº de viviendas	10	12	30	81	51	-

2. EVALUACION DE LOS COSTES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCION

	CANTIDAD	COSTE	TOTAL
R2(VUJA)	3.000,00	1,00	3.000,00
R3(VUJP)	3.000,00	0,00	0,00
R4(VUAD)	3.000,00	1,00	3.000,00
R5(VPMC)	8.100,00	35,00	283.500,00
RE(VPMA)	5.100,00	15,00	76.500,00
TERCARIO	3.000,00	2,00	6.000,00
TOTAL	25.000,00	54,00	1.330.500,00

3. EVALUACION DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA GESTION DE LA CONSTRUCCION Y VENTAS

	BASE PARA APLICACION	%	TOTAL
GESTION DE OBRA	1.275.000,00	0,02	255.000,00
G. COMERCIALES	2.430.000,00	0,10	243.000,00
G. DE GESTION	2.430.000,00	0,02	48.600,00
G.VARIOS	2.430.000,00	0,02	48.600,00
LICENCIA OBRAS	1.275.000,00	0,04	49.140,00
HON.ARQUITECTO	1.275.000,00	0,05	57.375,00
HON.APAREJADOR	1.275.000,00	0,02	25.500,00
LIC.1ª OCCUPACION	1.275.000,00	0,02	25.500,00
FINANCIACION	1.275.000,00	0,00	0,00
INTERES (%)	5,00		63.750,00
TIEMPO(meses)	16,00		1.020,00
PARTE FINANCIADA	685.250,00		1.522.500,00
INTERESES	735.000,00		24.500,00
TOTAL GASTOS	22.175,00		586.417,00

4. PREVISION DE VENTAS SEGUN ESTUDIO DE MERCADO

	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL
m2/m3	1.500,00	1.250,00	2.250.000,00
m2/m3	1.500,00	1.250,00	2.250.000,00
m2/m3	1.500,00	1.250,00	2.250.000,00
TOTAL VENTAS	4.500,00	3.750,00	10.500.000,00

5. RESUMEN DE LA SIMULACION

	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL
m2/m3	1.500,00	1.250,00	2.250.000,00
m2/m3	1.500,00	1.250,00	2.250.000,00
m2/m3	1.500,00	1.250,00	2.250.000,00
TOTAL VENTAS	4.500,00	3.750,00	10.500.000,00

6. DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION SOCIAL

	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL
m2/m3	1.500,00	1.250,00	2.250.000,00
m2/m3	1.500,00	1.250,00	2.250.000,00
m2/m3	1.500,00	1.250,00	2.250.000,00
TOTAL VENTAS	4.500,00	3.750,00	10.500.000,00













FICHAS DE HOMOGENIZACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

AR-SUES-R01

ÁREA DE REPARTO:

APROBACIÓN DEFINITIVA 2017

NÚCLEO: URBANIZACIÓN DE LOS PINOS

Tipologías	R3(VUP)	R4(VUAD)	R5(VPMG)	R6(VPMA)	TERCARIO
<b>S.Parcelsa(m2)</b>	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
<b>Edif.(m2/m2)</b>	0,60	1,20	2,70	1,70	0,30
<b>S.techo (m2)</b>	1.500,00	3.600,00	8.100,00	5.100,00	2.700,00
<b>nº de viviendas</b>	10	30	81	51	-

1. DEFINICIÓN DE LA PROMOCIÓN TIPO DE CADA TIPOLOGÍA  
 Previsión al análisis económico que vamos a realizar para cada tipología es preciso definir la promoción tipo de cada tipología para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida:

EVALUACIÓN DE LOS COSTES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN	
TIPOLOGÍA	RESUMEN DE LA SIMULACION
<b>E. GEOTECNICO</b>	<b>BASE PARA APLICACION</b>
<b>P. TELECOMUNI.</b>	<b>VENTAS</b>
<b>OCT</b>	<b>% S/TOTAL</b>
<b>SEGURO DEC.</b>	<b>VENTAS</b>
<b>CONSTRUCCION</b>	<b>% S/TOTAL</b>
<b>GARAJE</b>	<b>VENTAS</b>
<b>URBANIZACION</b>	<b>% S/TOTAL</b>
<b>TOTAL COSTE</b>	<b>VENTAS</b>

EVALUACIÓN DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y VENTAS	
TIPOLOGÍA	RESUMEN DE LA SIMULACION
<b>GESTION DE OBRA</b>	<b>BASE PARA APLICACION</b>
<b>G. COMERCIALES</b>	<b>VENTAS</b>
<b>G. DE GESTION</b>	<b>% S/TOTAL</b>
<b>G. VARIOS</b>	<b>VENTAS</b>
<b>LICENCIA OBRAS</b>	<b>% S/TOTAL</b>
<b>HON ARQUITECTO</b>	<b>VENTAS</b>
<b>HON APAREJADOR</b>	<b>% S/TOTAL</b>
<b>LIC. 1ª OCUPACION</b>	<b>VENTAS</b>
<b>FINANCIACION</b>	<b>% S/TOTAL</b>
<b>INTERES (%)</b>	<b>VENTAS</b>
<b>TIEMPO(meses)</b>	<b>% S/TOTAL</b>
<b>PARTIE FINANCIADA</b>	<b>VENTAS</b>
<b>INTERESES</b>	<b>% S/TOTAL</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>VENTAS</b>

PREVISION DE VENTAS SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO	
TIPOLOGÍA	RESUMEN DE LA SIMULACION
<b>VENTAS CONST.</b>	<b>BASE PARA APLICACION</b>
<b>VENTAS GARAJE</b>	<b>VENTAS</b>
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>% S/TOTAL</b>

RESUMEN DE LA SIMULACION	
TIPOLOGÍA	RESUMEN DE LA SIMULACION
<b>COSTES</b>	<b>BASE PARA APLICACION</b>
<b>GASTOS</b>	<b>VENTAS</b>
<b>TOTAL</b>	<b>% S/TOTAL</b>
<b>VENTAS</b>	<b>VENTAS</b>
<b>BENEFICIO</b>	<b>% S/TOTAL</b>
<b>VALOR SUELO</b>	<b>VENTAS</b>
<b>COEFICIENTES HOMOGENIZACION (K)</b>	<b>% S/TOTAL</b>

DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	
TIPOLOGÍA	RESUMEN DE LA SIMULACION
<b>DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL</b>	<b>BASE PARA APLICACION</b>
<b>DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL</b>	<b>VENTAS</b>
<b>DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL</b>	<b>% S/TOTAL</b>

El artículo 61.4 de la LOUA y sus modificaciones establece que se deben establecer coeficientes correctores para aquellos propietarios de suelo destinados a viviendas de protección oficial u otros usos de interés social. La vivienda de protección oficial está sometida por ley a unos valores máximos de venta y la repercusión de suelo está limitada al 15 % del valor de la vivienda, por lo que la repercusión del m2 está sujeta a los valores fijos que establecen las administraciones para cada área. En el caso de Zurgena son los siguientes: Vmax venta = 1.120,00 €/m2 UTL

10 que equivale a 918 €/m2 construido lo que implica una repercusión de

137,70 € K vpo = 0,788

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ZURGENA











**2.2. FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.**

- 2.2.1. DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- 2.2.2. DE SUELO URBANIZABLE
- 2.2.3. RESUMEN SUELOS

## 2.2.1. DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA  
2017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO  
AREA DE REPARTO AR-ZUR-01

NUCLEO/ASENTAMIENTO: ZURGENA

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Área de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-01

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (HAB)	% AR RELAT	% AR ABSOL	USO PRCPAL	OBJETIVO (U.A.)	APROVECHAMIENTO		GESTION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT SUPERAVIT (U.A.)	VIVIENDAS NUEVAS		HABITANTES	
						AREA (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A.)			EXIST.	VPO	EXIST.	NUEVAS
ZLH01	0,70	100,00	94,72	IND	2.521,88	0,34	2.148,75	238,86	133,28	0	0	0	0
TOTAL	0,70	100,00	94,72		2.521,88	0,34	2.148,75	238,86	133,28	0	0	0	0
S.G.EQ.	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	11,43	1,27	-12,70	0	0	0	0
S.G.INF.	0,01	1,48	1,48		0,00	0,34	33,63	3,74	-37,36	0	0	0	0
TOTAL S.G.	0,04	5,28	5,28		0,00	0,34	118,95	13,33	-133,28	0	0	0	0
TOTAL	0,74	100,00	100,00		2.521,88	0,34	2.269,70	252,19	0,00	0	0	0	0

RESUMEN AR AR-ZUR-01

APROY MEDIO	0,34 U/M2
USO SUELO	SUELO
TIPOLOG. PRCPAL	INDUSTRIAL
USO RESIDENCIAL	0,00 M2
USO INDUSTRIAL	2.802,10 M2
USO INDUSTRIAL	2.802,10 M2
SUP BRUTA AR	7.005,00 M2
SUP S.G.	380,86 M2
SUP TOTAL	7.385,86 M2
SUP EXIST.	0,00 M2
VIVIENDAS	0 UD.
LIBRES	0 UD.
VPO	0 UD.

RESUMEN AR AR-ZUR-01

APARC	0,50
EG	12,00
M2/100M2	25,00
M2/100M2	0,40
TOTAL	37,00

3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO

DENOMIN. UNIDAD	AREA SUP (M2)	TECHNOLOGIA (M2/M2)	EFECTOS (M2/M2)	EG (M2/100M2)	TOTAL UD./100M2
ZLH01	700,50	0,00	2.802,10	0,40	25,00
TOTAL	700,50	0,00	2.802,10	0,40	37,00

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO

DENOMIN. UNIDAD	AREA SUP (M2)	AREA SUP (M2)
ZLH01	700,50	280,20
TOTAL	700,50	280,20

7.- RESUMEN USOS

USOS	M2 SUELO
RESIDENCIAL	0,00
TERCIARIO	2.802,10
INDUSTRIAL	2.802,10
TOTAL M2	5.604,20
VARIOS	2.802,10 M2 SUELO
DOT LOCAL	0,00
EL	700,50
EG	280,20
TOTAL M2	980,70
DOT S.G.	244,05
EL	37,24
EG	109,57
INF	390,86
TOTAL M2	42.200,01

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

VLIBRE VPO	0,00
TOTAL EDIF. RESIDENCIAL	0,00

RESUMEN AR AR-ZUR-01

EXIST.	0
COMP.POTA (UD)	0
VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	0
VPO	0
HABITANTES LIBRES	0
VPO	0
TOTAL	0

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA

DENOMIN. UNIDAD	SUPERF.SUELO OCUPADA	NO OCUP	TOTAL	COMP.POTA (UD)	COMP.POTA (HAB)
ZLH01	0,00	0,00	0,00	0	0
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0	0

8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS

EXISTED	42.200,01
TOTAL AR	42.200,01

EQUIPO REDACTOR  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO : ZURGENA AREA DE REPARTO AR-ZUR-101 IDENTIFICACION DE LA U.E. U.E. ZU-01

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)
			P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)			LIBRE (M2)	VPO (UD)	VPO (UD)			LIBRE (M2)	VPO (UD)	VPO (UD)					
INDUSTRIAL	IND.	0,00	3.382,50	2.321,80	886,70	7.095,00	0	0	0	0	0	2.802,10	2.802,10	0,00	0,00	2.321,89	2.321,89	0,00	0,00	
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)</b>																				
<b>0,341</b>																				

DEFICIT O SUPERAVIT U.E. PRESENTE U.E. RECTOR TIENE UN DEFICIT (+) SUPERAVIT (-) DE 133,28 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E. RECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-101

#### 2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USO LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (Nº VIV)	TECHO MAXIMO (M2)	Nº VIV		DEFICIENTE (K)	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA (Nº PLANTAS)
				EXISTENTE	NUOVO			
RESIDENCIAL R2 (VUA)		0	0,00	0	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R4 (VUP)		0	0,00	0,00	0,00	0,87	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VPIB)		0	0,00	0,00	0,00	0,95	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R8 (VPIB)		0	0,00	0,00	0,00	0,96	0,00	LLC
TERCARIO		0	0,00	280,10	280,10	0,88	0,00	
INDUSTRIAL		0	2.522,00	2.522,00	2.822,10	0,90	252,09	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>2.802,10</b>	<b>0,90</b>	<b>2.809,80</b>	

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN, REPARC, REFORMA INTERIOR	24	12	24
PROYECTO DE REPARACION	PROYECTO DE REPARACION			
PROYECTO DE URBANIZACION	PROYECTO DE URBANIZACION			

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR LA ZONA DE INDUSTRIAS MEDIAS DE ZURGENA DANDO SOLUCION A LAS VIVIENDAS A MEDIO CONSTRUIR QUE EXISTEN EN LA UNIDAD				
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA U.E. RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD. DEBE CONSERVARSE LA U.E. RELATIVA A LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES. DEBE DE PROPONER UN TRAZADO VIARIO LOGICO DE COMUNICACION CON EL RESTO DE LA ZONA INDUSTRIAL				
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE.				CARRETERAS
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL ART. 113 DE LEY 7/2009 U.E. U.E. Se han asignado las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 16,73 €/U.A. que hace un importe de 42.200,01 EUROS				
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO				
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO				0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO				0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO				0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR (U.E. DE USO INDUSTRIAL)	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCARIO COMERCIAL	10 %
RESIDENCIAL NO COMERCIAL	10 %
RESIDENCIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % INCI INDUSTRIAL	20 %

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	700,50
E.G.	280,20
TOTAL	980,70
APARC. PUBLIC. MIN.	14



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AR-ZUR-R01

NUCLEO/ASENTAMIENTO: ZURGENA

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R01

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (Hm <sup>2</sup> )	RELAT.	AR. ABSOL.	AR. %	USO PRCPAL.	OBJETIVO (U.A.)	APROVECHAMIENTO MEDIO		SUBJETIVO (U.A./M <sup>2</sup> )	GESTION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT SUPERAVIT (U.A.)	VIVIENDAS NUEVAS		HABITANTES NUEVAS		TOTALES
							(U.A./M <sup>2</sup> )	(U.A.)				EXIST.	VPO	EXIST.	VPO	
ZUR-R01	1,37	42,80	41,03	55,28	RES	3.502,23	0,238	2.946,38	327,36	228,47	0	17	9	41	22	62
ZUR-R02	1,85	57,40	55,28		RES	4.476,28	0,238	3.989,23	441,03	66,03	2	20	11	48	26	77
TOTAL	3,23	100,00	96,31			7.978,51	0,238	6.935,61	768,40	294,50	2	37	20	89	48	140
S.G.EQ.	0,01		0,36			0,00	0,238	25,25	2,81	-28,06						
S.G.INF.	0,03		1,03			0,00	0,238	74,30	8,26	-82,56						
TOTAL S.G.	0,12		3,69			0,00	0,238	265,05	29,45	-294,50						
Cargas SUPI	3,35		100,00			7.978,51		7.180,65	797,86	0,00	2	37	20	89	48	140

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R01 3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO AR-ZUR-R01

DENOMINACION UNIDAD	SISTEMAS LOCALES (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	E.T. (%)	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	DENSIDAD (VIVIENDAS/VIVIENDA)	DENSIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	EFECTIVAS (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	JUSTIFICACIONES (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	TOTAL (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	TOTAL UD./100M <sup>2</sup>	APARC UD./100M <sup>2</sup>	RESUMEN AR	
												AR-ZUR-R01	AR-ZUR-R01
ZUR-R01	1.374,60	1.374,60	18,91	3.657,71	0,27	37,58	12,00	12,00	49,58	0,50	0,50	APROY. MEDIO	328 U.A./M <sup>2</sup>
ZUR-R02	1.851,80	1.851,80	17,82	4.705,00	0,25	39,36	12,00	12,00	51,36	0,50	0,50	USO SUELO RESIDENCIAL	30 U.A./M <sup>2</sup>
TOTAL	3.226,40	3.226,40	18,29	8.362,71	0,26							TIPOLOS. PCPAL	VIVA
												USO RESIDENCIAL	7.525,00 M <sup>2</sup>
												USO RESIDENCIAL	637 U.A./M <sup>2</sup>
												USO INDUSTRIAL	6,09 M <sup>2</sup>
												SUP. BRUTA AR	32.284,00 M <sup>2</sup>
												SUP. S.G.	1.236,55 M <sup>2</sup>
												SUP. TOTAL	33.520,55 M <sup>2</sup>
												VIVIENDA	0,2 U.A./M <sup>2</sup>
												VIV. NUEVAS	57 UD.
												LIBRES	37 UD.
												VPO	20 UD.

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-ZUR-R01

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE VIVIENDAS (M <sup>2</sup> )	VIV. EXIST. (%)	VIV. TERC. (%)	TOTAL (%)	SUPERFICIE POTA (M <sup>2</sup> )	COMP. POTA (UD.)	RESIDENCIAL	VIVIENDAS		COMP. POTA (HAB)
								EXIST.	NUEVAS	
ZUR-R01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0				0
ZUR-R02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0				0
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0				0

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL DE NUEVA CONSTRUCCION

LIBRE VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
2.300,00	980,00
2.750,00	1.210,00
	3.190,00
5.050,00	2.200,00
69,68%	30,34%
	7.250,00
	100,00%

6.-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-ZUR-R01

S.G. EL.	772,11 M <sup>2</sup>
S.G.EQ.	117,80 M <sup>2</sup>
S.G.INF.	346,64 M <sup>2</sup>
TOTAL S.G.	1.236,55 M <sup>2</sup>
Cargas SUPI	16,73 €/U.A.

7.- RESUMEN USOS

USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> SUELO
RESIDENCIAL	7.525,00	3.226,40
INDUSTRIAL	6,09	1.033,53
TOTAL M <sup>2</sup>	8.362,71	4.260,93
DOT. S.G.	772,11	
EQ.	117,80	
INF.	346,64	
TOTAL M <sup>2</sup>	1.236,55	

8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS

EDIF. RES.	18.024,44
ZUR-R01	74.903,76
ZUR-R02	
TOTAL AR	133.508,20

EQUIPO REDACTOR FRANCISCO SALVADOR GRANADOS



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO : ZURGENA AREA DE REPARTO AR-ZUR-R01 IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. ZU-R01

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M <sup>2</sup> )	Nº DE VIVIENDAS NUEVAS (U.A./M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M <sup>2</sup> )	OTROS (M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A./M <sup>2</sup> )		
		P.LIBRES (M <sup>2</sup> )	VIARIO (M <sup>2</sup> )	OTROS (M <sup>2</sup> )			EXISTENTE (M <sup>2</sup> )	LIBRE (M <sup>2</sup> )	VPO (M <sup>2</sup> )			NUEVAS (U.A./M <sup>2</sup> )	LIBRE (U.A./M <sup>2</sup> )	VPO (U.A./M <sup>2</sup> )		OTROS (U.A./M <sup>2</sup> )	
RESIDENCIAL	VUAVUDU	0,00	6.873,00	5.059,47	1.813,53	13.746,00	0	17	9	26	3.857,71	3.857,71	2.450,00	780,12	272,11	3.502,23	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M <sup>2</sup> )		P.Ocup. (%)		OTROS (%)		TOTAL (%)		TOTAL (%)		TOTAL (%)		TOTAL (%)		TOTAL (%)		TOTAL (%)	
		50,00		38,81		13,19		100,00		34,82		100,00		0,17		0,07	

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. ESTE DEFICIT SUPLENTE (1) DE COMPENSAR AL RESTO DE U.E. SECTORES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R01

CONSIDERAR AFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.
0,00	0,00

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)		
CLASE	SUP.SUELO (M <sup>2</sup> )	SUELO(100) M <sup>2</sup> TECHO (M <sup>2</sup> )
E.L.	1.374,60	37,58
E.C.	438,93	12,00
TOTAL	1.813,53	49,58
APARC.PUBLIC. MIN.		18

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M <sup>2</sup> )	Nº VIVIEN.	TECHO MAXIMO		TOTAL (M <sup>2</sup> )	CEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
				Nº VIVIEN.	M <sup>2</sup>				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	0	0,00	7	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1,00	1.050,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	10	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1,12	1.400,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	9	980,00	980,00	980,00	0,82	1.100,00	LLO
RESIDENCIAL R5 (VUNE)	0	0,00	9	980,00	980,00	980,00	0,79	780,12	
TERCIARIO TERC.	0	0,00	367,71	367,71	367,71	367,71	0,74	272,11	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL	0	0,00	26	3.657,71	3.657,71	3.657,71		3.502,23	

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	TOTAL, ESTRUCT. REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	24
EDIFICA (MESES)				12

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS  
CONSOLIDAR EL NUCLEO DE ZURGENA POR SU LIMITE SUR CON LA RAMBLA DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  
DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOMIA RELATIVAS A LESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO. LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES  
VIVECARIAS: POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE PREVIAMENTE A LA TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEBERA DE REALIZAR UN ESTUDIO HIDROLOGICO/HIDRAULICO COMPLEMENTARIO QUE DEFINA DICHAS ZONAS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.P.P.H. CUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSEQUENCIA DEL ESTUDIO MENCIONADO NO PODRA SER JUSTIFICACION PARA EL CASO SUPLENTE (1) DE COMPENSACIONES. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES S

La presente U.E./ Sector ademas de las cargas propias de la urbanizacion, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecucion de las infraestructuras sistemas necesarias de : 16,73 EUVA lo que hace un importe de 58.604,44 EUROS

#### 5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA

INSTRUCCION 1201/14	SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	PASAJE A LOS CONSUMIDORES A EFECTO DE CRECIMIENTO
	0,00 M <sup>2</sup>	0 UD.	0 PPAU.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL  
2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. ZUR02

AR-ZUR-R01

AREA DE REPARTO

ZURGENA

ZU-R02

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.E.)
		P. LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (UD)	LIBRE (M2)	VPO (UD)		NUEVAS (M2)	LIBRE (M2)	VPO (UD)		NUEVAS (M2)	LIBRE (M2)	VPO (UD)	
RESIDENCIAL	VIVIENDA	400,00	8.850,00	2.418,40	16.818,00	2	20	11	33	2.750,00	2.750,00	1.210,00	4.700,00	2.900,00	885,48	347,80	4.472,28
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		P. LIBRES (%)		% SUPERFICIES DE SUELO		EXISTENTE (%)		TOTAL (%)		Nº DE VIVIENDAS		LIBRE (M2/M2)		OTROS (M2/M2)		TOTAL (M2)	
0,238		47,84		36,95		6,08		100,00		60,61		0,15		0,07		0,25	

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014, circularada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
0,00	0,00	LIBRE
		VPO
		0

2.- ORDENACION POR MERMORADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE POND. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA N PLANTAS
			Nº VIV	Nº			
RESIDENCIAL	R2 (VIA)	2	275,00	10	1,00	1,775,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	10	0,81	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	10	1,12	1,400,00	LLC
RESIDENCIAL	R5 (VPIB)	0	0,00	11	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL	R6 (VPIB)	0	0,00	11	0,79	983,48	LLC
TERCIARIO	RVPO	0	1,210,00	11	0,74	347,80	
INDUSTRIAL	IND.	0	470,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		2	275,00	31	4,430,00	4,705,00	4,476,28

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN GENERAL REFERENCIAL INTERIOR	24	12	24
	PROYECTO DE REPARCELACION			
	PROYECTO DE URBANIZACION			12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS	CONSOLIDAR EL NUCLEO DE ZURGENA POR SU LIMITE SUR CON LA RAMBLA DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJA RELATIVAS A LAS RESERVAS DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO. LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES	PREVIA A LA TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE V PEGUARIAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ESTUDIO HIDROLOGICO/HIDRAULICO COMPLEMENTARIO QUE DEFINA DICHAS ZONAS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.P.P.H. CUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSECUCIONA DEL ESTUDIO MENCIONADO PODRA SER JUSTIFICACION PARA EL ESTABLECIMIENTO DE POSIBLES COMPENSACIONES. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES S
4.4.- DETERMINACIONES VINCULANTES	La presente U.E./ Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras sistemas necesarias de : 16,75 €/U.A. que hace un importe de 74.903,75 EUROS
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA	
INSTRUCCION 1/2014	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
PARÁMETROS CONSIDERADOS A EFECTO DE CRECIMIENTO	0 P.H.B.

EQUIPO REDACTOR:

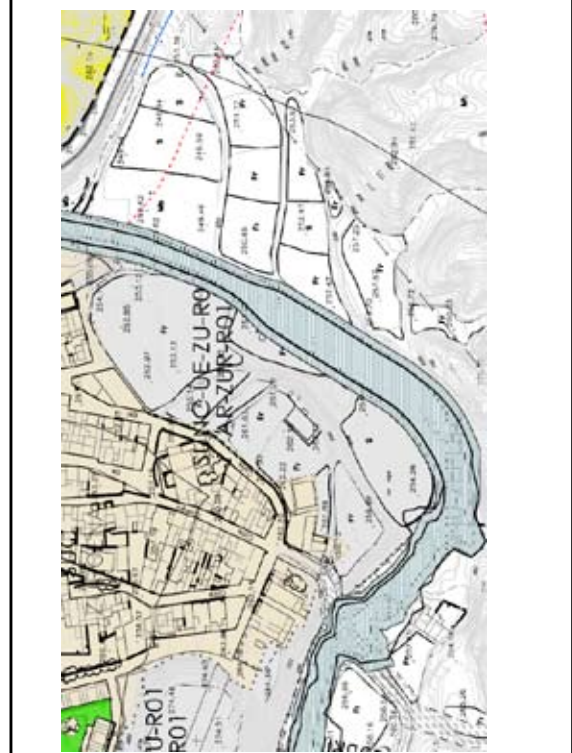
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR (U.E. DE USO)	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO (M2)
E.L.	1.851,00
E.O.	584,00
TOTAL	2.435,00
APARC. PUBLIC. MIN.	24





### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R01

AR-ZUR-R023

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUA

AF-R01

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO						
		P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	VPO (M2)	VPO (M2)	LIBRE (M2)	VPO (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (U.E.)			
RESIDENCIAL	VUAD	0,00	12.076,00	6.841,80	8.233,20	24.150,00	0	37	18	55	0,00	4.625,00	1.960,00	730,00	7.335,00	481,80	7.446,64
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.E./M2)		0,275															

La superficie prevista para via pecuaria es una reserva de la Unidad para destinarse a los usos previstos por la legislación de V. pecuaria

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI	% NO
CONSOLO.	LIBRE
0,00	0,00

DEFICITO SUPERAVIT U.E. LA PRESENTE U.E. SECTORES TIENE UN DEFICIT (O SUPERAVIT) (1) DE 808,58 U.E. U.E. ESTE DEFICIT(SUPERAVIT) ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R023

2.- ORDENACION POR MENORZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE	TECHO MAXIMO		TOTAL	EFICIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.E.)	ALTURA MAXIMA N° PUNTAS
			N° VIV	NUEVO (M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	0	0,00	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R4 (VUP)	0	0,00	37	4.625,00	4.625,00	1,16	5.365,00	PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VUPAB)	0	0,00	18	1.980,00	1.980,00	0,81	1.690,84	LLC
TERC. INDUSTRIAL	0	0,00	0	730,00	730,00	0,66	481,80	
TOTAL		0	0,00	7.335,00	7.335,00	0,90	7.446,64	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM.		PROGRAMACION	
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR PROYECTO REARREGLACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUA DE CARACTER RESIDENTIAL Y ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.	
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA U.E. EN SU ESTADO ACTUAL, LA LOUA RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA U.E. EN SU AREA DE COMPENSACION ASIMBA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES VIVIENAS PECUARIAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. VIAS PECUARIAS	
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LEY 7/2020 U.E. La U.E. debe asumir las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 17,38 €UVA/lo que hace un importe de 123.458,41 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0,00 M2 0 UD. 0 HAB.

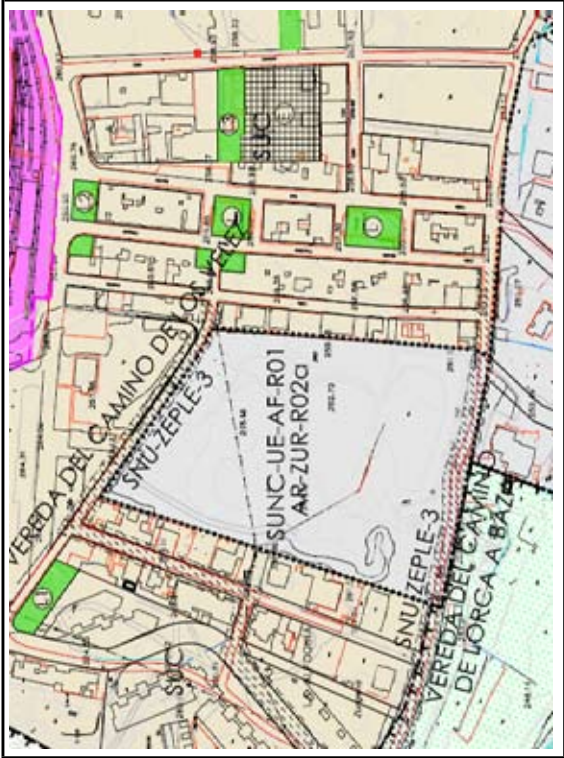
EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2)
E.L.	2.415,00
V. PECUARIA	1.938,00
EQ.	880,20
TOTAL	5.233,20

APARC. PUBLIC. MIN.	
CLASE	VALOR
	37

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/ U.E. DE USO	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
RESERVA NO COMERCIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %





### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E/S U.E. AF-R02

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

AF-R02

USO	TIPOLG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO				
			P.LIBRES (M2)	VIVIENDAS (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (LIBRE/UD)	NUEVAS (VPO/UD)	OTROS (M2)		EXISTENTE (M2/M2)	NUEVAS (M2/M2)	OTROS (M2/M2)	EXISTENTE (U.A.)	NUEVAS (LIBRE/UD)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)	
RESIDENCIAL	VUAD/VPAc	250,00	8.420,00	7.036,84	2.833,36	13.240,00	2	31	14	47	3.400,00	1.940,00	620,00	2.880,00	3.298,00	1.244,32	409,20	5.219,52
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																		
																		<b>0,275</b>

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI CONSOLID. I.	% NO CONSOLID. I.	VIVIENDA NUEVA LIBRE VPO
0,00	0,00	0

#### 2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE N° VIV.	TECHO MAXIMO		CEGIFENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
			N° VIV (M2)	N° VIV (M2)			
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	2	268,00	0	1,00	268,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	12	0,94	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	1.500,00	19	1,16	1.740,00	LL
RESIDENCIAL	R5 (VPAc)	0	1.900,00	19	0,82	1.538,00	LL
RESIDENCIAL	R6 (VPAc)	0	1.540,00	14	0,81	1.244,32	LL
TERCARIO	R7 (VPO)	0	620,00	0	0,66	409,20	
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0	0,90	0,00	
TOTAL		2	268,00	45	5.560,00	5.328,00	5.219,52

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	PROGRAMACION URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)	
						PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA, ESTABLECIENDO UN VIVIENDO DE REPARACION Y UN PROYECTO DE URBANIZACION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.	
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVAR EL CARACTER RESIDENCIAL Y SERVICIAL DEL AREA, ASUMIENDO EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES.	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES	
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR-T.113 DE LEY 7/2020 DE LA U.E. Se otorgan las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras necesarias de : 17,38 €/U.A. le que hace un importe de 30.741,05 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0,00 M2 0 UD. 0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP SUELO / M2 SUELO/100M2 TECHO
E.L.	1.934,00
E.C.	699,38
TOTAL	2.633,38
AFARSC PUBLIC.MIN. 29	

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 56.3 de la LOUA

TABLERO COMPARABILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCARIO COMERCIAL	10 %
RECREATIVO	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %





PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R04

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

AF-R04

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)			SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A.)			
		LIBRES	OTROS	TOTAL	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)				
RESIDENCIAL	VUAD	200,00	4.749,00	4.949,00	3812,76	1.336,24	9.889,00	1	13	7	21	182,00	1.825,00	770,00	300,00	2.887,00	1.885,00	622,16	198,00	2.887,16
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)</b>																				
<b>0,275</b>																				

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014, circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	LIBRE	VPO
0,00	0,00	0
0,00	0,00	0

2.- ORDENACION POR MENORZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE N° VV	TECHO MAXIMO (M2)	TECHO MAXIMO NUEVO		CEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
				N° VV	(M2)			
RESIDENCIAL R2 (VUAD)		1	192,00	0	0,00	1,00	182,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)		0	0,00	0	0,00	0,94	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)		0	0,00	13	1.625,00	1,16	1.885,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VUNE)		0	0,00	0	0,00	0,82	0,00	LLO
RESIDENCIAL R6 (VUNE)		0	0,00	7	770,00	0,81	770,00	188,00
TERCIARIO TERC.		0	0,00	300,00	300,00	0,68	300,00	188,00
INDUSTRIAL IND.		0	0,00	0	0,00	0,90	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>1</b>	<b>192,00</b>	<b>20</b>	<b>2.695,00</b>	<b>0,90</b>	<b>2.887,00</b>	<b>2.887,16</b>

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN. ESTRUCT. REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	24
<b>TOTAL</b>				

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA PARA SER DESTINADA A VIVIENDAS Y SERVICIOS QUE ESTABLEZCAN UN VIAJERO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE	
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE COMPLEMENTARSE CON EL PLAN DE ORDENACION URBANISTICA DE LA U.E./S U.E. PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO DE REPARACION INTERIOR DE LA UE AF-R04 POR LO QUE PRECISA INFORMAR FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORMAR FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS	
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL 13 DE LEY 7/2009 DE LA U.E./S U.E. "Se otorgan subvenciones para la ejecución de las infraestructuras necesarias de : 17.388 EUVA" lo que hace un importe de : 50.388,98 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

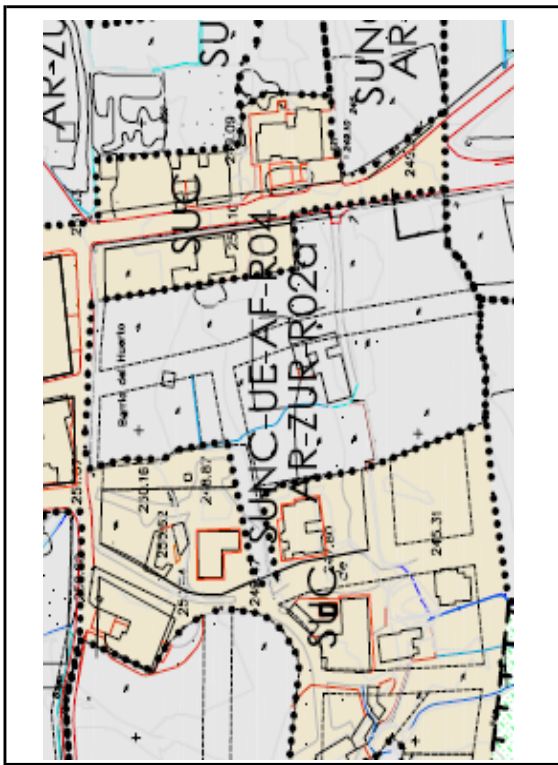
EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	Nº SUP/SUELO (M2) SUELO/100 M2 TECHO
E.L.	989,80
E.O.	346,41
TOTAL	1.336,24
APARC/PUBLIC. MIN. 15	

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR / USOS DE USO	RESIDENCIAL Y LE SON SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R05

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A./M2)			
			P.LIBRES (M2)	VARIOS (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (UD)	LIBRE (M2)	V.P.OCCUP.		V.P.OCCUP.	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)		OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE (U.A./M2)		NUEVAS (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	
RESIDENCIAL	VUAD	0,00	5.300,00	397,24	1.426,80	10.600,00	0	15	8	23	0,00	1.975,00	389,00	300,00	3.058,00	0,00	2.175,00	711,04	198,00	3.084,04	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,275																			

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	LIBRE	VFO
0,00	0,00	0

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014, actualada por la Dirección General

LA PRESENTE U.E. RECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 170,44 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON AL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02a

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE Nº VIV.	TECHO MAXIMO (M2)	NUEVO Nº VIV.	TOTAL (M2)	COEFICIENTE PONDER.	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS									
									R3 (VUP)	R4 (VUAD)	R5 (VPMc)	R6 (VPMc)	R7 (VPMc)	R8 (VPMc)	R9 (VPMc)	R10 (VPMc)	R11 (VPMc)
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	0	0,00	1,00	0,00	A									
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	15	1.875,00	1,16	2.175,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO									
RESIDENCIAL	R5 (VPMc)	0	0,00	8	880,00	0,81	711,04										
RESIDENCIAL	R6 (VPMc)	0	0,00	8	880,00	0,81	711,04										
TERCARIO	R7 (VPMc)	0	0,00	300,00	300,00	0,26	86,00										
INDUSTRIAL	R8 (VPMc)	0	0,00	300,00	300,00	0,26	86,00										
TOTAL		0	0,00	23	3.055,00	0,28	3.084,04										

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANTEAM (MESES)		REPARC. (MESES)		PRESERVACION URBAN (MESES)		EDIFICA (MESES)
		PLANTEAM (MESES)	REPARC. (MESES)	PLANTEAM (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN (MESES)	EDIFICA (MESES)	
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARCELACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	12	24	12	12	

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS  
CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO ESTABLECER UN VARIADO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  
DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJA RELATIVAS A GERENCION DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICIDAD CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SMART. 113 DE LEY 7/2002  
La presente U.E./Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras de abastecimiento de : 17.288 € UDA ( ) lo que hace un importe de 53.855,88 € UROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POJA

SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO
0,00 M2	0 UD.	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	M2 SUELO/100 M2 TECHO
EL.	1.060,00
EC.	366,60
TOTAL	1.426,60

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
USOS COMPATIBLES SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	%
RESIDENCIAL	10 %
TERCARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	0 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 56.3.a de la LOUJA



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R06

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

AF-R06

AF-R06

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)			SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A.)
		P.OCCUP. (M2)	PIJUBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	
RESIDENCIAL	VAD	0,00	2.785,00	20,36	749,00	5.570,00	0	8	4	12	1.000,00	440,00	180,00	1.800,00	355,52	105,60	1.621,12
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,275															

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTÁ DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02a

LA PRESENTE U.E. SECTOR TIENE UN DEFICIT O SUPERAVIT U.A. DE 89,11 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTÁ DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02a

2.- ORDENACION POR MENORZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EXISTENTE N° VIV.	TECHO MAXIMO		CEFICIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
		N° VIV. (M2)	NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL R2 (VUA)	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,94	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	1.000,00	1.000,00	1,16	1.160,00	DESHARRO LLO
RESIDENCIAL R5 (VPAE)	0	0,00	0,00	0,82	0,00	
RESIDENCIAL R6 (VPAE)	0	440,00	440,00	0,81	365,52	
TERCIARIO TERC.	0	160,00	160,00	0,66	105,60	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL	0	0,00	1.600,00	1.600,00	1.621,12	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		PROGRAMACION	
	PLANIAM (MESES)	REPARC. (MESES)	P.URBAN (MESES)	EDIFICA (MESES)
PLANAMIENTO DE DESARROLLO (PLAN ESPERIT, REPARC. INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION)	24	12	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS  
CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA QUE PERMITA EL DESARROLLO DE UN AREA DE REPARTO ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  
DEBE CONSERVARSE LA ALTOA RELATIVA A CIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA U.E. SECTOR. ASIMISMO, EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LEY 7/2020 DE LA U.E. SECTOR. Se han asignado cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 28.183,08 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

INSTRUCCION 12014	0,00 M2
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 U.D.
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 HAB.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	

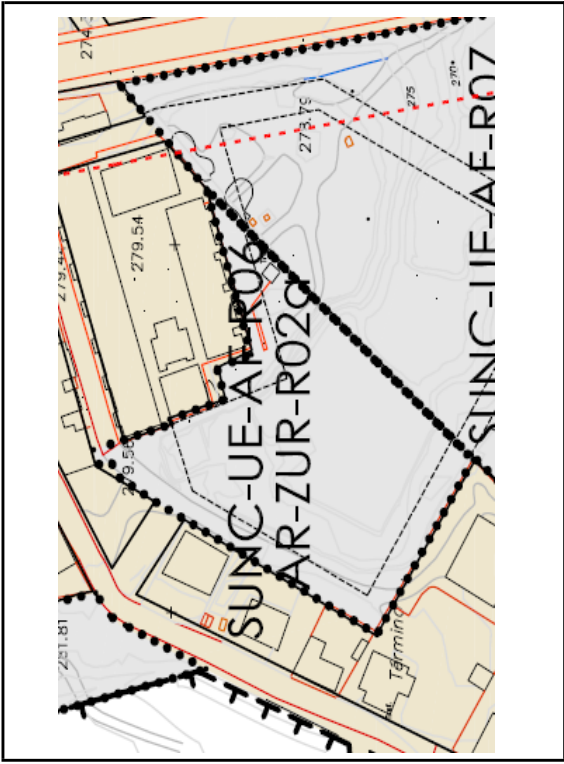
EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2) / SUELO 100 M2 TECHO (M2)
E.L.	557,00 / 34,81
E.C.	192,00 / 12,00
TOTAL	749,00 / 46,81
APARC PUBLIC. MIN.	8

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 56.3.a de la LOUA.

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR (U.E. DE USO)	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R07

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

AF-R07

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	Nº DE VIVIENDAS NUEVAS (LIBRE/OTR/VPO/UA)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	EDIFICABILIDAD			OTROS (M2)	TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO			
		P. LIBRES (M2)	OTROS (M2)	VIVIENDAS (M2)								% SI	% NO	% CONSOLID.			NUEVAS (U.A.)	EXISTENTE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)
RESIDENCIAL	VUADVPAC	9.179,00	2.490,40	18.350,00	44	0,00	3.375,00	1.540,00	540,00	0,00	3.405,00	1.244,32	356,40	5.005,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																				
0,275																				

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI	% NO
0,00	0,00
LIBRE	VIVIENDA NUEVA
0	VPO
0	0

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTÁ DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02a

40,91 U.E.

### 2.- ORDENACION POR MENORZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	CEGIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)	Nº PUNTAJAS
			Nº VIV	Nº VIV					
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	0	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A	0
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0	0,00	0,00	0,84	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO	0
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	15	1.876,00	1.876,00	1,16	2.175,00	0,00	0
RESIDENCIAL	R5 (VUPE)	0	15	1.500,00	1.500,00	0,86	1.230,00	0,00	0
RESIDENCIAL	R6 (VUPAC)	0	14	1.540,00	1.540,00	0,81	1.244,32	0,00	0
TERCIARIO	RVPO	0	14	1.540,00	1.540,00	0,81	1.244,32	0,00	0
INDUSTRIAL	IND.	0	0	540,00	540,00	0,66	366,40	0,00	0
TOTAL		0	0	5.455,00	5.455,00	0,90	5.005,72		

### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	PROGRAMACION P.URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)

### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

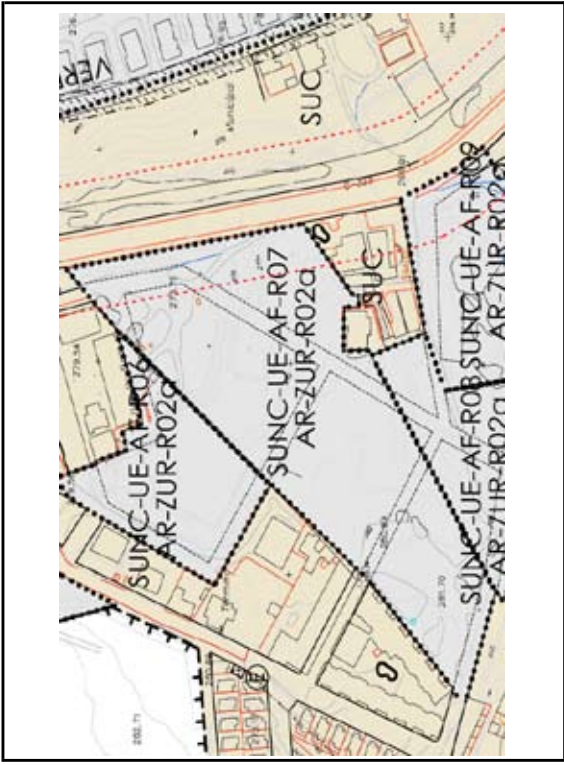
- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA Y ESTABLECER UN VIAL DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.
- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE SER UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA, PLAN DE DESARROLLO DE LA U.E. SECTORA EN LA ALFOQUIA DEBE CONTEMPLAR EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
- DETERMINACIONES VINCULANTES SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE
- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LEY 7/2020 DE LA U.E. Se han asignado cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 17,38 €/U.A. que hace un importe de 37.024,13 € EUROS
- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL PUNTO SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2)
E.L.	1.835,00
E.O.	654,92
TOTAL	2.489,92
AFARG: PUBLIC. MIN. 27	

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 59.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR / U.E. ES DE USO	RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R08

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARO

LA ALFOQUIA

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO						
		P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	VPO(UD)	TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE(U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)		
RESIDENCIAL	VUAD	0,00	2873,30	2106,8	0	8	4	12	0,00	1.000,00	440,00	1.600,00	0,00	1.160,00	355,52	105,80	1.621,12
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,275															

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% S/CONSOLID.	% NO VIVIENDA NUEVA	LIBRE VPO
0,00	0,00	0

(\*) % Computable según la instrucción 1/2014 circulada por la Dirección General

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. 4145

A PRESENTE EL SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 4145 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTÁ DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARO AR-ZUR-R02a

### 2.- ORDENACION POR MORNORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		CEPICIEN TO PONDERR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO		ALTIMA MAXIMA N. PLANTAS
		EXISTENTE (M2)	Nº VIV		LIBRE (M2)	LIBRE (U.A.)	
RESIDENCIAL R2 (VUA)	0	0,00	0	1,00	0,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	8	0,94	0,00	1.160,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	1.000,00	1,16	0,00	0,00	LL
RESIDENCIAL R5 (VME)	0	0,00	0,00	0,82	0,00	0,00	LL
RESIDENCIAL R6 (VPM)	0	0,00	440,00	0,81	355,52	0,00	LL
TERCIARIO TERC.	0	0,00	160,00	0,66	105,60	0,00	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00	
TOTAL	0	0,00	12	1.600,00	1.600,00	1.621,12	

### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		PROGRAMACION	
	PLANEAM (MESES)	REPARC. (MESES)	P.URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	24	12	12	12
PLAN DE REPARACION INTERIOR				
PROYECTO DE REORGANIZACION				
PROYECTO DE URBANIZACION				

### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS  
CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA, CON UN CARÁCTER DE VIVIENDA DE BARRIO, ESTABLECIENDO UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  
DEBE CONSERVARSE LA ALTOA RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA UE. SE CONSIDERARÁ LA ALTOA RELATIVA A LOS EFECTOS DE CRECIMIENTO. LA JUNTA DE COMENSACION ASUMIRÁ EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR.T.113 DE LEY 7/2020  
U.E. Se han asignado las cargas necesarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 17,38 €/U.A. lo que hace un importe de: 23.883,08 EUROS

### 5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

INSTRUCION 1/2014	SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO
	0,00 M2	0 UD.	0 HAB.

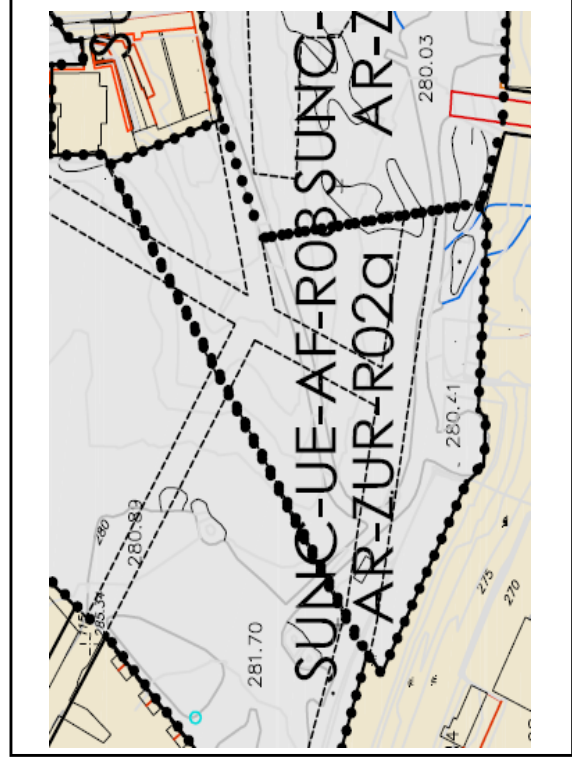
EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP/SUELO (M2 SUELO/100M2 TECHO)
E.L.	574,70
E.Q.	192,00
TOTAL	766,70
APARC PUBLIC. MN	8

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 59.3.a de la LOUA

TABLA COMPARATIVA DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR	USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

LA ALFOQUIA      AREA DE REPARTO      AR-ZUR-R02a      IDENTIFICACION DE LA U.E/S      U.E.      AF-R09

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO							
			P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO (UD)	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.E.)	LIBRE (U.E.)	OTROS (U.E.)	TOTAL (U.E.)			
RESIDENCIAL	VUAD/VPAE	0,00	5.057,50	367,7	1.360,50	10.715,00	0	17	8	25	0,00	1.900,00	880,00	295,00	3.075,00	0,00	1.898,00	711,04	194,70	2.803,74
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.E./M2)																				
		<b>0,275</b>																		

BENEFICIO U.E.	% SUPERFICIE DE SUELO		Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO		
	P.LIBRES (%)	OTROS (%)	EXISTENTE (%)	LIBRE (%)	LIBRE (M2/M2)	NUEVAS (M2/M2)	OTROS (M2/M2)	TOTAL (M2/M2)	
	50,00	36,35	0,00	68,00	0,00	0,19	0,09	0,03	0,30

DEBIDO A LA PRESENTE U.E. SECTOR TIENE UN BENEFICIO SUPERAVIT (+) DE 23,45 U.E. ESTE DEBITO SUPERAVIT ESTE BENEFICIO SE COMPENSARÁ CON EL RESTO DE U.E. DEL SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02a

CONSIDERACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	% SI CONSOLID.		% NO CONSOLID.	
	LIBRE	VIVIENDA NUEVA	LIBRE	VPO
	0,00	0,00	0,00	0

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 53.3.a de la LOUA

CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)	
	LIBRE	OTROS
E.L.	1.011,50	32,89
E.C.	369,00	12,00
TOTAL	1.380,50	44,89

CLASE	AFARC. PUBLIC. MIN.	
	LIBRE	OTROS
	15	

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS: EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD: TERCIARIO COMERCIAL 10 %, TERCIARIO NO COMERCIAL 10 %, INDUSTRIAL 10 %, TURISTICO 10 %, MAXIMO % NO RESIDENCIAL 20 %

#### 2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE (Nº VIV)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. (K)	APROVECH. OBJETIVO (U.E.)	ALTURA MAXIMA (M)	Nº PLANTAS
			Nº VIV	Nº VIV					
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	0	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	A	
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,84	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO	
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1,16	1.600,00	PLAN DE DESARROLLO	
RESIDENCIAL	R5 (VPAE)	0	900,00	900,00	900,00	0,82	780,00	LL	
RESIDENCIAL	R6 (VPAE)	0	800,00	800,00	800,00	0,81	711,04		
TERCIARIO	RVPO	0	800,00	880,00	880,00	0,66	194,70		
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	295,00	295,00	0,00	0,00		
TOTAL		0	0,00	3.075,00	3.075,00	0,90	0,00		

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION			PROGRAMACION			
	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLANEAMIENTO REPARACION INTERIOR	PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	PLANEAM. (MESES)	REPAR. (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
	24	12	12	24	12	24	12

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS: CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA, PARA ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: DEBE SER UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA, RELATIVAS A CIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO. LA J.A. DEBE COMPENSAR AL MENOS EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

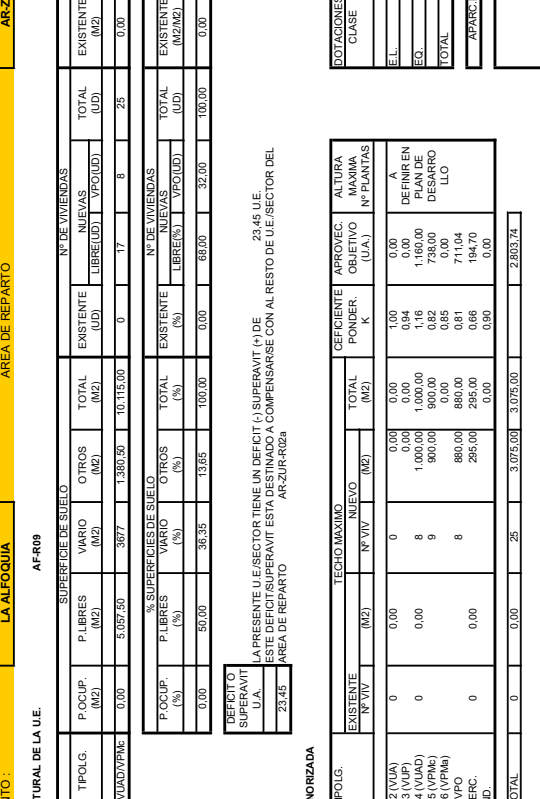
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR.T.113 DE LEY 7/2020 DE LA U.E. "Se asumen las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 17,38 €/U.E. lo que hace un importe de 48.742,88 EUROS"

#### 5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2  
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 U.D.  
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 0 HAB.

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC







### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AFR10

AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02B

LA ALFOQUJA

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO						
		P. LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	VP (UD)	TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VP (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	VP (U.A.)			
RESIDENCIAL	VIAD/VP/AM	0,00	5.813,20	3.808,80	0	29	13	42	0,00	3.250,00	1.430,00	530,00	0,00	3.395,00	1.755,44	349,80	4.810,24
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		%		%		%		%		%		%		%		%	
0,260		50,00		29,78		20,22		100,00		0,17		0,08		0,03		0,28	

DEFICITO SUPERAVIT U.A. -42,86 42,86 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA ESTIMADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02B

CONSIDERAR EFECTOS DE CRECIMIENTO

% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	VIVIENDA NUEVA LIBRE	VP
0,00	0,00	0	0

CONSIDERAR EFECTOS DE CRECIMIENTO

% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	VIVIENDA NUEVA LIBRE	VP
0,00	0,00	0	0

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014, circulada por la Dirección General

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (\*)

CLASE	SUP. SUELO (M2)	SUELO/100 M2 TECHO
E.L.	1.884,00	36,17
VEPECUARIA	1.300,00	31,17
ED.	625,20	12,00
TOTAL	3.809,20	48,17
APARC. PUBLIC. MIN.		26

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS

EL PRESENTE SECTOR/USOS	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		CEFICIENTE	APROVECH. OBJETIVO	ALTIMA
		EXISTENTE (M2)	Nº VIV (U.A.)			
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	0	0	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0	0,94	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VIAD)	0	14	1,16	2.030,00	PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R6 (VPA)	0	0	0,00	0,00	LL
RESIDENCIAL	R6 (VPA)	0	15	0,86	1.430,00	LL
RESIDENCIAL	RVPD	0	13	0,81	1.155,44	LL
TERCIARIO		0	0,00	0,66	349,80	
INDUSTRIAL		0	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		0	42	5,210,00	5,210,00	4,910,24

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION			PROGRAMACION		
	PLAN. DESARROLLO (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANIFICACION DE DESARROLLO	24	12	12	24	12	12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS  
CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA Y ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE

4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  
DEBE CONSERVARSE LA ALFOQUJA Y LA LOUA RELATIVAS A CESIONES Y APROVECHAMIENTO DE TIPOLOGIAS Y USOS. LA COMPENSACION DEBE SER SUFICIENTE PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES  
VIAS PECUARIAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE.

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LEY 7/2009 (U.E.)  
El importe de las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras necesarias de : 17.389.426,71 € U.A. lo que hace un importe de 83.625,77 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E/S U.E. AF-R11

AR-ZUR-R02b

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

AF-R11

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO								
		P.Ocup. (M2)	P.Libres (M2)	Otros (M2)	Existente (Ud)	Nuevas (Ud)	Total (Ud)	Libre (M2)	V.P.Ocup (M2)	Otros (M2)	Total (M2)	Existente (U.E/S)	Nuevas (U.E/S)	Otros (U.E/S)	Total (U.E/S)				
RESIDENCIAL	VUAD/VPAE	0,00	5.040,00	3.885,20	1.354,80	0	17	7	24	0,00	1.850,00	70,00	270,00	2.800,00	0,00	1.772,00	622,16	176,20	2.572,36
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,260																	

CONSIDERAR EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI CONSOL.	% NO CONSOL.	% NO VIVIENDA NUEVA VPO
0,00	0,00	0

(\*) % Computable según la instrucción 1/2014 circulada por la Dirección General

2.- ORDENACION POR MENORZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE N° VIV	TECHO MAXIMO EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO NUEVO (M2)		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
				N° VIV	N° VIV				
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	0	0,00	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	6	750,00	750,00	1,16	870,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	11	1.100,00	1.100,00	0,82	902,00	LL
RESIDENCIAL	R6 (VPAE)	0	0,00	7	770,00	770,00	0,81	622,16	LL
TERCIARIO	RVPO	0	150,00	0	120,00	270,00	0,66	178,20	
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		0	150,00	24	2.740,00	2.890,00		2.572,36	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESTRATEGICO REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA CON UN CARÁCTER DE VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD Y ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE			
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONFORMARSE CON LA ORDENACION URBANISTICA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA EN MATERIA DEL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES			
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES CARRETERAS AF-FCO POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS			
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR-T.113 DE LET 7/2009 LA U.E. Se someterá a un estudio de viabilidad económica para la ejecución de las infraestructuras externas necesarias de: 17.3883487 € U.A. lo que hace un importe de 44.720,36 EUROS			
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.OZ SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO		0,00 M2 0 UD. 0 HAB.	

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	1.008,00
E.C.	346,80
TOTAL	1.354,80
AFARC.PUBLICA MIN.	15

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 53.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E/S DE USO	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R12

AR-ZUR-R02b

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUJA

AF-R12

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO								
		P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	VIARIO (M2)			EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)		LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.E.)	NUEVAS (U.E.)	OTROS (U.E.)			
RESIDENCIAL	VUA	743,00	5.192,00	4.245,16	11.870,00	5	10	6	21	877,00	1.500,00	660,00	3.20,00	3.357,00	877,00	1.500,00	633,28	211,20	3.127,48
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.E./M2)		0,260																	

(\*) % Computable según la Instrucción 120/14 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	CONSOLID.	LIBRE
0,00	0,00	0

2.- ORDENACION POR MENORZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.E.)	ALTURA MAXIMA (M)
			Nº VIV	Nº VIV				
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	5	877,00	10	1.500,00	1,00	2.377,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,84	0,00	DEFINIREN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	0,00	1,16	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL	R5 (VUPAB)	0	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL	R6 (VUPAB)	0	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
TERCIARIO	RVPD	0	0,00	6	660,00	0,81	533,28	
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0	320,00	0,66	211,20	
TOTAL		5	877,00	16	2.480,00	0,90	3.127,48	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAMI (MESES)		REPARC (MESES)		PROGRAMACION URBAN (MESES)		EDIFICA. (MESES)
		PLANEAMI	REPARC	REPARC	URBAN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPORADICO REFORMA INTERIOR	24	12	12	24	12	12	

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA CONSERVAR EL CARACTER URBANO DE LA ZONA ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVAR EL CARACTER URBANO DE LA ZONA LA LOUA RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LAS MISMAS LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL 13 DE LEY 7/2009 DE 11 DE MARZO DE 2009 El U.E. "Se autoriza la realización de obras de infraestructuras para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 17.38934671 €/U.E. lo que hace un importe de 54.268,76 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 U.D.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	1.187,00
E.O.	402,84
TOTAL	1.589,84
APARC.PUBLIC. MIN. 17	

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/USOS DE USO	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R13

AR-ZUR-R02b

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUJA

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.																		
AF-R13																		
USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO				Nº DE VIVIENDAS				EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO						
		P.Ocup. (M2)	P.Libres (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (Ud)	LIBRE (Ud)	NUEVAS (Ud)	TOTAL (Ud)	EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE (M2/M2)	NUEVAS (M2/M2)	TOTAL (Ud)	OTROS (Ud)	TOTAL (Ud)			
RESIDENCIAL	VUA	0,00	3.391,00	2.596,88	864,32	7.122,00	0	9	5	14	0,00	1.390,00	590,00	201,00	2.101,00	444,40	132,66	1.927,06
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																		
		P.Ocup. (%)		OTROS (%)		TOTAL (%)		Nº DE VIVIENDAS (%)		EDIFICABILIDAD (%)		APROVECHAMIENTO (%)		OTROS (%)		TOTAL (%)		
		50,00		38,46		13,54		100,00		0,00		64,29		35,71		100,00		
<b>DEFICITO SUPERAVIT U.A.</b>																		
LA PRESENTE U.E. RECTOR TIENE UN DEFICIT (O SUPERAVIT) (1) DE 77,89 U.E.																		
U.A. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. RECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02b																		
77,89																		

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	CONSOLID.	LIBRE
		VPO
0,00	0,00	0
		0

(\*) % Computable según la Instrucción 12/014 circularizada por la Dirección General

2.- ORDENACION POR MENORZADA														
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	CEFICIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)	Nº PUNTAS	EDIFICABILIDAD		TOTAL (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)
			Nº VIV	Nº VIV						EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE (M2/M2)			
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	0	0,00	9	1.350,00	1,00	1.350,00	A	1.350,00	0,84	0,00	1.350,00	0,00	1.350,00
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	1,16	0,00	DEFINIREN PLAN DE DESARROLLO	0,00	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC	0,00	0,81	560,00	444,40	0,00	560,00
RESIDENCIAL	R5 (VVAE)	0	0,00	5	560,00	0,81	444,40		0,66	0,90	201,00	132,66	0,00	201,00
TERCIARIO	RVPD	0	0,00	0,00	0,00	0,66	132,66		0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		0	0,00	14	2.101,00	2.101,00	2.101,00		1.927,06					

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	712,20
E.O.	252,12
TOTAL	964,32

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/UE DE USO	RESIDENCIAL
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	%
FERRETERIA COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %

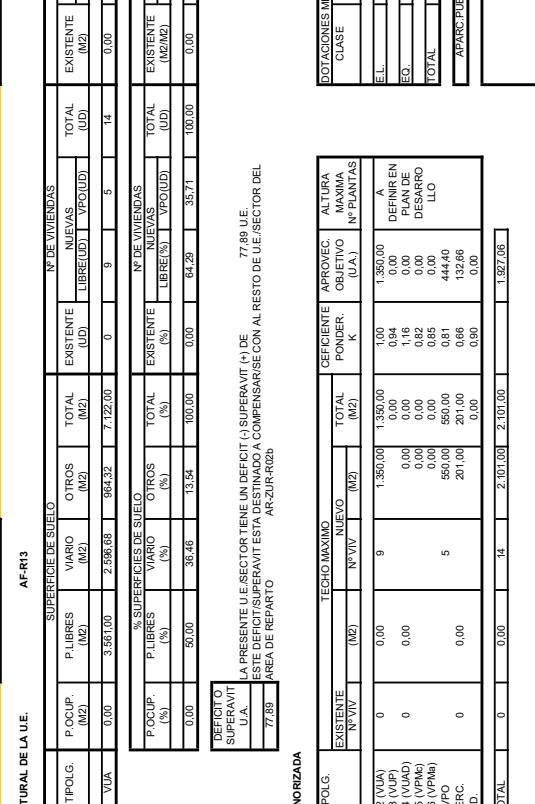
CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI	% NO
CONSOLID.	CONSOLID.
0,00	0,00

3.- GESTION			
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	
		PLANEAM. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLANESPECIAL REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12
		12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES	
1.1. OBJETIVOS	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
CONDICION AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA	ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBE CONSERVAR LA LOUA RELATIVA A CIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA U.E. SECTORA AF-R13. ASIMISMO EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.3. DETERMINACIONES VINCULANTES	CARRETERAS
4.4. CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR-T13 DE LEY 7/2009	17.3932677 €U.A. lo que hace un importe de 33.501,84 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO
0,00 M2	0 UD.
0 UD.	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R14

AR-ZUR-R02b

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUJA

AF-R14

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (U.A./M2)						
			P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	VIARIO (M2)		EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)		OTROS (M2)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)		OTROS (M2)					
RESIDENCIAL	VUAD	0,00	2.831,00	1.850,20	868,80	5.062,00	0	7	4	11	0,00	875,00	440,00	140,00	1.455,00	0,00	1.015,00	355,52	92,40	1.462,92
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																				
0,260																				

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014, circunscrita por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	LIBRE	VPO
0,00	0,00	0

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. LA PRESENTE U.E. RECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 148,81 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. RECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02b

2.- ORDENACION POR MENORZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE N° VIV.	TECHO MAXIMO (M2)	NUEVO		TOTAL (M2)	COEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
				N° VIV.	(M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)		0	0,00	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)		0	0,00	0	0,00	0,00	0,94	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARRO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)		0	0,00	7	875,00	875,00	1,16	1.015,00	LL
RESIDENCIAL R5 (VUNE)		0	0,00	0	0,00	0,00	0,82	0,00	LL
RESIDENCIAL R6 (VUNE)		0	0,00	0	0,00	0,00	0,81	0,00	LL
TERCIARIO TERC.		0	0,00	4	440,00	440,00	0,81	355,52	
INDUSTRIAL IND.		0	0,00	0	140,00	140,00	0,68	92,40	
TOTAL		0	0,00	11	1.455,00	1.455,00	0,90	1.462,92	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM		REPARC.		PROGRAMACION	
		(MESES)	(MESES)	(MESES)	URBAN (MESES)	EDIFICA (MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		24	12	12	12	24	12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE							
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA VEGETACION EXISTENTE EN EL TERRENO Y EN LA ZONA DE CONEXION CON LA JUNTA DE COMPENSACION ASIMBA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES							
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES							
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LEY 7/2020 U.E. "La U.E. "Sufragio pasivo" de las siguientes propiedades catastrales que hace un importe de: 25.432,78 EUROS							
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.TA SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO						0,00 M2 0 UD. 0 HAB.	

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	Nº SUP.SUELO (M2) SUELO(100) M2 TECHO
E.L.	506,20
E.C.	174,60
TOTAL	680,80
APARC.PUBLIC. MIN.	7

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 35.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO	RESIDENCIAL
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R15

AR-ZUR-R02b

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUJA

AF-R15

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)			SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A.)		
		EXISTENTE	OTROS	TOTAL	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE	LIBRE (M2)	OTROS (M2)			
RESIDENCIAL	VR14b	0,00	1.032,50	488,92	548,58	2.065,00	0	8	4	0,00	800,00	440,00	206,50	1.446,50	0,00	680,00	355,52	136,29	1.171,81
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,260																	

LA PRESENTE U.E. RECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 633,65 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. RECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02b

DEFICIT O SUPERAVIT U.A.		
EXISTENTE	LIBRE	OTROS
0,00	50,00	23,43
633,65		

2.- ORDENACION POR MENORZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE N° VIV.	TECHO MAXIMO (M2)	NUEVO		TOTAL (M2)	COEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
				N° VIV.	(M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)		0	0,00	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)		0	0,00	0	0,00	0,00	0,94	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)		0	0,00	0	0,00	0,00	1,16	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VUNE)		0	0,00	8	80,00	80,00	0,82	6,00	LLO
RESIDENCIAL R6 (VUNE)		0	0,00	4	440,00	440,00	0,81	3,00	LLO
TERCIARIO TERC.		0	0,00	206,50	206,50	206,50	0,66	138,29	
INDUSTRIAL IND.		0	0,00	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		0	0,00	12	1.446,50	1.446,50		1.171,81	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	TOTAL, REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA CON EL NUCLEO CENTRAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA ESTABLECIENDO UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.	
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA VEGETACION EXISTENTE EN LA U.E. Y EN LA U.E. QUE LA RODEAN. LA U.E. DEBE CONSERVARSE COMO AREA DE CONSERVACION AMBIENTAL EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES	
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL 113 DE LEY 7/2020 DE LA U.E. "Se otorgan subvenciones para la ejecución de las infraestructuras externas necesarias de : 17.394346711 EUVA [ ] lo que hace un importe de : 20.371,85 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

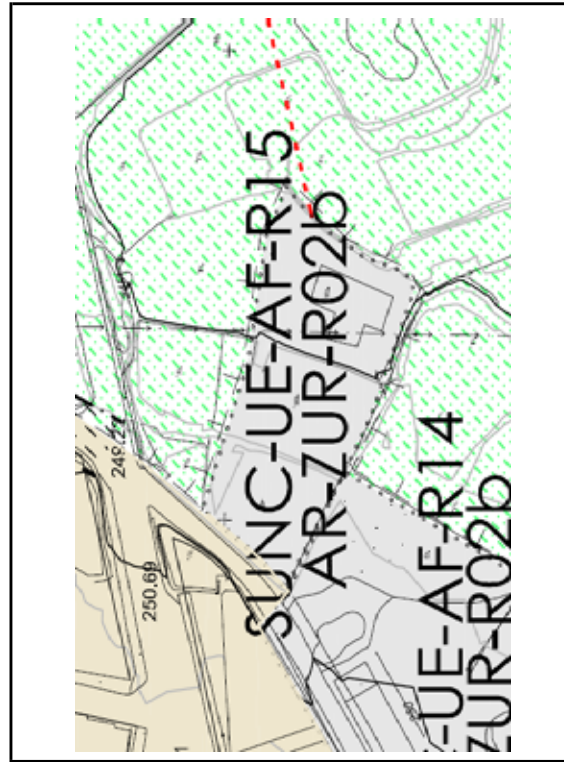
EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	% SI CONSOLID. VPO
E.L.	25,92
E.C.	12,00
TOTAL	37,92
APARC.PUBLIC. MIN.	7

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 35.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R16

AR-ZUR-R02b

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUJA

AF-R16

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)			SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO					
		P. LIBRES	OTROS	TOTAL	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	NUEVAS (M2)	TOTAL (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A.)	NUEVAS (U.A.)	TOTAL (U.A.)			
RESIDENCIAL	VIVIENDA MEDIO (U.A.M2)	0,00	15,286,00	4,115,60	30,539,00	0	37	22	59	0,00	5,590,00	2,420,00	880,00	8,850,00	0,00	5,590,00	1,958,36	350,80	8,038,16
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A.M2)		%		%		%		%		%		%		%		%		%	
		50,00		36,52		13,48		100,00		0,00		62,71		37,29		100,00		0,00	

DEFICITO SUPERAVIT U.A. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02b

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI	% NO
0,00	0,00
0	0

(\*) % Computable según la instrucción 12/014 circular obligatoria sea de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

2.- ORDENACION POR MERMADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)
			Nº VIV	Nº PUNTAS				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	0	0,00	37	5.550,00	5.550,00	1,00	5.550,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,84	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,16	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VUPAB)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL R6 (VUPAB)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL R7 (VUPAB)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,81	1.958,36	LLC
TERCIARIO TERC.	0	0,00	880,00	880,00	880,00	0,66	580,80	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		0	0,00	8.850,00	8.850,00		8.850,16	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLANESPECIAL REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.				
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA LOUA RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LAS VIVIENDAS CON UN MAXIMO DEL 10% SOBRE LA EDIFICABILIDAD LA U.E. SE DESARROLLARA EN UN AREA DE COMPENSACION ASIMBA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES				
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE.	VIAS PECUARIAS			
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR-T113 DE LEY 7/2009 LA U.E. SE DESARROLLARA EN UN AREA DE COMPENSACION. HARE ASIMILADAS UNAS CARGAS SUPLEMENTARIAS PARA LA EDIFICACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS NECESARIAS DE : 17.38934671 €UVA lo que hace un importe de 143.577,48 EUROS				
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.TA SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO		0,00 M2	0 UD.	0 HAB.

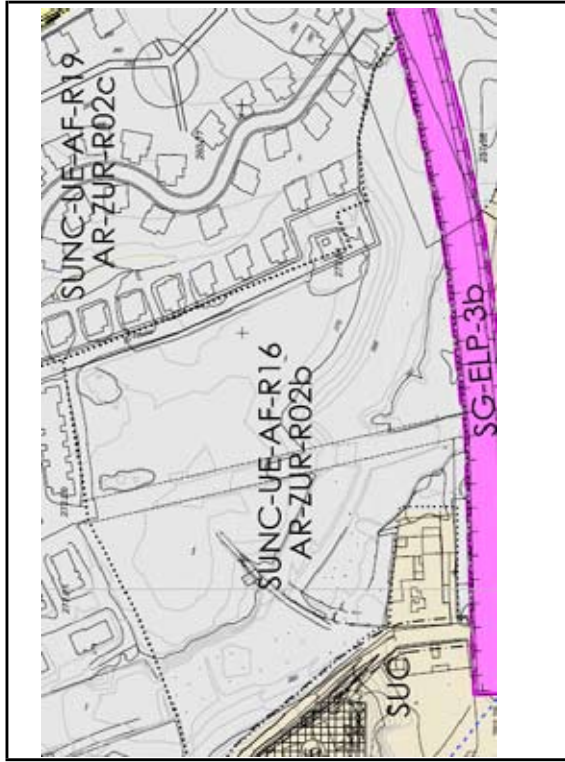
EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	3,053,00
E.C.	1,082,00
TOTAL	4,135,00
APARC.PUBLIC. MIN.	44

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/UE DE USO	RESIDENCIAL
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %





DOCUMENTO PARA  
APROBACIÓN DEFINITIVA  
2.017-18

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL T.M. DE ZURGENA

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO  
AR-ZUR-R02c

NUCLEO/ASENTAMIENTO : L.A.LOQUJA

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificadores del Área de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02c

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02c-3-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO AR-ZUR-R02c

DENOMINACION	SUPERFICIE (M2)	RELAT.	A.R. ABSOL.	A.R. %	USO PRCPAL	OBJETIVO (U.A./M2)	APROVECHAMIENTO MEDIANO (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A./M2)	GESION 10% A.M.	DERECHIT O SUPERAVIT (U.A.)	EXIST.	VIVIENDAS NUEVAS	TOTALES	HABITANTES NUEVAS	TOTALES
R2 (VUA)	59,00	8,29	8,01	8,01	RES	3,988,46	3,542,90	358,66	59,90	59,90	31	8	4	19,2	8,6
R3 (VUP)	60,00	86,62	56,70	56,70	RES	26,830,32	25,064,53	2,766,36	780,94	780,94	209	24	19	252	270
R4 (VUP)	14,16	2,56	2,56	2,56	RES	1,191,56	1,191,56	1,191,56	146	146	146	146	146	146	146
R5 (VPMa)	90,00	5,94	5,94	5,94	RES	2,872,16	2,866,76	282,97	42,43	42,43	20	0	0	31,2	168
R6 (VPMb)	70,00														
RVPO	40,00														
TERCIARIO	50,00														
INDUSTRIAL	50,00														
<b>TOTAL</b>	<b>22,45</b>	<b>100,00</b>	<b>96,72</b>	<b>2,06</b>		<b>49,121,04</b>	<b>42,758,65</b>	<b>4,750,96</b>	<b>1,611,42</b>	<b>1,611,42</b>	<b>333</b>	<b>73</b>	<b>45</b>	<b>175</b>	<b>108</b>

6.-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-ZUR-R02c

S.G.E.L.	4,753,62 M2
S.G.E.Q.	725,36 M2
S.G.E.P.	1,151,98 M2
<b>TOTAL S.G.</b>	<b>7,633,96 M2</b>
Cargos SUPI	17,38 €/U.A.

7.- RESUMEN USOS

LUGRATIVOS	M2 TECHO	46,950,00
RESIDENCIAL	M2 SUELO	3,880,00
INDUSTRIAL	M2 SUELO	0
<b>TOTAL M2</b>	<b>50,831,00</b>	
<b>VARIADO</b>	<b>66,542,39 M2 SUELO</b>	
DOT LOCAL	M2 SUELO	22,445,60
EL	M2 SUELO	6,037,32
<b>TOTAL M2</b>	<b>28,542,92</b>	
DOT SG.	M2 SUELO	4,753,62
EQ	M2 SUELO	720,26
<b>TOTAL M2</b>	<b>7,615,00</b>	

8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EUROS
AF-R17	66,473,24
AF-R18	487,736,59
AF-R19	240,296,39
AF-R20	46,455,36
<b>TOTAL AR</b>	<b>863,965,58</b>

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-ZUR-R02c

DENOMINACION	SUPERFICIE META OCUPABLE POR VIV EXIST.	VAN V+TERC	TOTAL	COMP POTA (M2)	USO PRCPAL	EXIST.	VIVIENDAS NUEVAS	COMP POTA (HAB)	HABITANTES NUEVAS
AF-R17	0,00	0,00	0,00	0,00	RESIDENCIAL	19	24	0	58
AF-R18	0,00	0,00	0,00	0,00	RESIDENCIAL	209	24	0	58
AF-R19	0,00	0,00	0,00	0,00	RESIDENCIAL	105	28	0	67
AF-R20	0,00	0,00	0,00	0,00	RESIDENCIAL	0	13	0	31
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>333</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>175</b>

RESUMEN AR	AR-ZUR-R02c
APROV. MEDIO	0,212
TIPO SUELO	SUNC
USO	RESIDENCIAL U+AM2
TIPOLÓG. POPAL	VUA
USO RESIDENCIAL	46,950,00
USO TERCIARIO	3,880,00
USO INDUSTRIAL	0,00 M2
SUPERFICIE TOTAL	224,456,00 M2
SUP. TOTAL	232,089,05 M2
EDIFICABILIDAD	0,23 M2
VIVI. EXIST.	333 M2
VIVI. NUEVAS	118 M2AM2
LIBRES	73 UD.
VPO	49 UD.

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

VLIBRE	VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
NUEVA	NUEVA	M2
M2	M2	1,825,00
LIBRES	LIBRES	4,750,00
M2	M2	2,980,00
TOTAL	TOTAL	6,825,00
LIBRES	LIBRES	3,860,00
M2	M2	1,650,00
TOTAL	TOTAL	5,510,00
LIBRES	LIBRES	1,825,00
M2	M2	770,00
TOTAL	TOTAL	2,395,00
<b>TOTAL AR</b>	<b>4,550,00</b>	<b>16,240,00</b>
<b>69,92%</b>	<b>30,48%</b>	<b>100,00%</b>

EQUIPO REDACTOR  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA  
2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R17

AR-ZUR-R02C

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUJA

AF-R17

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTE (U.E.)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	OTROS (M2)	APROVECHAMIENTO							
		P. LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)			LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)	LIBRE (M2)			NUEVAS (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)	OTROS (M2)			
RESIDENCIAL	VIVIENDA MEDIO (U.E./M2)	7.769,00	6.926,48	2.370,52	18.959,00	19	8	4	31	2.271,00	1.075,00	440,00	470,00	4.265,00	2.155,74	1.175,00	355,52	310,20	3.956,46
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (U.E./M2)</b>																			
<b>0,212</b>																			

(\*) % Computable según la instrucción 12/014 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	CONSOLID.	LIBRE
0,00	0,00	VPO
		0
		0

2.- ORDENACION POR MERMORADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE N° VIV.	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. K.	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PUNTAJAS
			N° VIV.	NUEVO (M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	2	350,00	3	450,00	800,00	1,00	800,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	17	1.921,00	5	625,00	1.921,00	0,84	1.805,74	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	0	0,00	0,00	1,16	725,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VUPAB)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL R6 (VUPAB)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL R7 (VUPAB)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,81	355,52	LLC
TERCIARIO TERC.	0	0,00	4	440,00	440,00	0,66	310,20	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
<b>TOTAL</b>		<b>19</b>	<b>2.271,00</b>	<b>1.955,00</b>	<b>4.226,00</b>		<b>3.956,46</b>	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	24
	PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION			12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA CON EL FIN DE ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE				
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA LOUA RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA U.E. AF-R17 POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DE AGUAS PATRIMONIO POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE AGUAS PATRIMONIO				
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES DEBE ENTENDERSE LA U.E. AF-R17 POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE AGUAS PATRIMONIO				
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR-T113 DE LEY 7/2009 LA U.E. AF-R17 no tiene cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 17.39343671 €/U.A. lo que hace un importe de 69478,24 EUROS				
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO				
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO				0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO				0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO				0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	1.859,00
E.O.	510,72
<b>TOTAL</b>	<b>2.370,52</b>
<b>APARC.PUBLIC. MIN. 21</b>	

**CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS**  
EL PRESENTE SECTOR/UE ES DE USO RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD  
TERCIARIO COMERCIAL 10 %  
TERCIARIO NO COMERCIAL 10 %  
INDUSTRIAL 10 %  
TURISTICO 10 %  
MAXIMO % NO RESIDENCIAL 20 %



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R18

AR-ZUR-R02c

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

USO GLOBAL	TIPOLG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO								
		P.OCCUP. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	OTROS (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)					
RESIDENCIAL	VUAVUAD	97.975,00	8.211,50	37.855,28	28.251,22	31.574,00	209	24	19	252	20.186,00	4.730,00	2.090,00	1.500,00	26.518,00	21.221,20	1.688,72	990,00	28.930,32
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																			
<b>0,212</b>																			

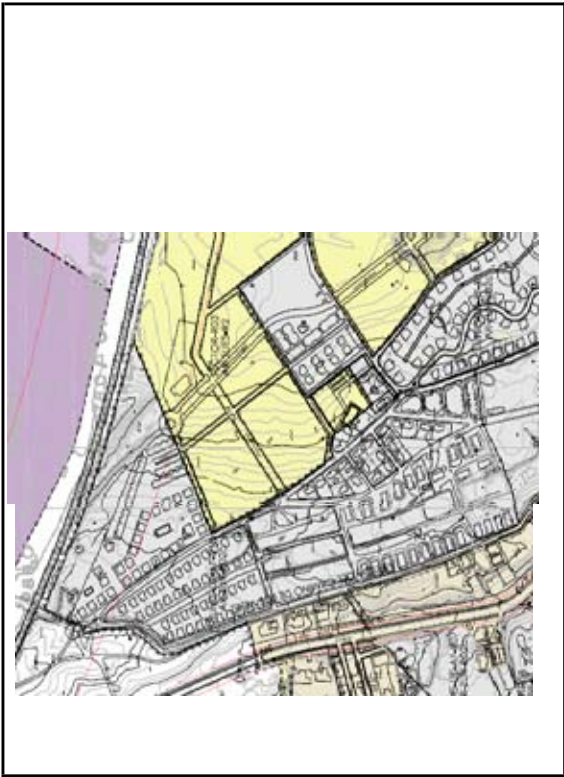
(\*) Compuable según la Instrucción 1/2014 circularada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	VIVIENDA NUEVA VPO
0,00	0,00	01

La superficie prevista para vía pecuaria es una reserva de la Unidad para destinarse a los usos previstos por la legislación de V. pecuarias obligatoria será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CLASE	SUP.SUELO (M2)	SUELO/100 M2 TECHO
E.L.	13.192,30	46,14
V.PECUARIA	11.872,00	
ECO.	3.421,92	12,00
TOTAL	28.251,22	58,14
AFARC.PUBLICA MIN.		143

CUADRO SECTORIAL DE USOS Y LE SON	
EL PRESENTE SECTORIAL DE USOS	RESIDENCIAL
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	0 %
INDUSTRIAL	0 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EXISTENTE (Nº VIV)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE (R)	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)
		Nº VIV	Nº VIV				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	142	13.786,00	24	4.730,00	1,00	18.516,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	67	6.410,00	0	0,00	0,84	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)				0,00	1,16	7.435,80	LL
RESIDENCIAL R5 (VVAE)				0,00	0,82	0,00	LL
RESIDENCIAL R6 (VVAE)				2.800,00	0,81	1.688,72	
TERCIARIO TERC.	0	0,00	19	1.500,00	0,66	990,00	
INDUSTRIAL IND.				0,00	0,90	0,00	
TOTAL	209	20.186,00	43	8.320,00		26.530,32	

### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESTRATEGICO INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	12

### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE			
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUA RELATIVAS A GESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUA RELATIVAS A GESIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES ESTE SECTOR ESTA COLINDANDO CON LA AUTOVIA DEL ALMANZORA, POR LO QUE ES PREVISIBLE QUE EXISTAN IMPACTOS NEGATIVOS ACUSTICOS. EL PLAN DE DESARROLLO CONTENDRA UN ESTUDIO ACUSTICO PREDICTIVO Y UN ESTUDIO DE LA ZONA COLINDANTE A LA CARRETERA CON LAS MEDIDAS NECESARIAS QUE MINIMICEN EL IMPACTO.			
4.3. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.1. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.2. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.3. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.4. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.5. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.6. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.7. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.8. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.9. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.10. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.11. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.12. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.13. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.14. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.15. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.16. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.17. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.18. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.19. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.20. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.21. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.22. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.23. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.24. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.25. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.26. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.27. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.28. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.29. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.30. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.31. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.32. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.33. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.34. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.35. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.36. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.37. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.38. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.39. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.40. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.41. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.42. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.43. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.44. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.45. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.46. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.47. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.48. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.49. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.50. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.51. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.52. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.53. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.54. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.55. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.56. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.57. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.58. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.59. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.60. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.61. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.62. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.63. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.64. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.65. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.66. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.67. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.68. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.69. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.70. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.71. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.72. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.73. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.74. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.75. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.76. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.77. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.78. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.79. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.80. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.81. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.82. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.83. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.84. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.85. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.86. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.87. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.88. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.89. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.90. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.91. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.92. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.93. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.94. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.95. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.96. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.97. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.98. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.99. DETERMINACIONES VINCULANTES R3.3.100. DETERMINACIONES VINCULANTES			
4.4. CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LET 7/2009 U.E. La U.E. de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 17.388.846,71 €/U.A. lo que hace un importe de 497.736,59 EUROS			
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO			0,00 M2 0 UD. 0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R19

AR-ZUR-R02z

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

AF-R19

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLG.	P.Ocup. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			EXISTENTE (M2)	APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A./M2)		
			P.Libres (M2)	V.VIROS (M2)	OTROS (M2)		LIBRE (UD)	NUEVAS (M2)	OTROS (M2)		LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)	OTROS (M2)		LIBRE (U.A./M2)	NUEVAS (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)			
RESIDENCIAL	VUAVPMB	33.871,00	2.427,60	17.520,02	8.033,38	61.881,00	105	28	15	148	8.244,00	3.860,00	1.850,00	1.640,00	15.394,00	7.881,50	3.575,00	1.333,20	10.622,40	13.822,10
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																				
<b>0,212</b>																				

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO			
% S/CONSOLID.	% NO VIVIENDA NUEVA	LIBRE	0
0,00	0,00	LIBRE	0

2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USO LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE N.VV (M2)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	CEPICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA N. PLANTAS
			N.VV (M2)	N.VV (M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)		61	5.494,00	9	1.860,00	1,00	7.454,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)					0,00	0,94	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)		44	2.750,00	19	1.900,00	0,82	3.952,50	LLO
RESIDENCIAL R5 (VVAE)					1.650,00	0,81	1.333,20	
RESIDENCIAL R6 (VVAE)					1.640,00	0,86	1.082,40	
TERCIARIO TERC.			0,00		1.640,00	0,90	0,00	
INDUSTRIAL IND.					0,00			
TOTAL		105	8.244,00	43	7.150,00		15.394,00	13.822,10

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESTRATEGICO GENERAL INTERIOR PROYECTO DE REORGANIZACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

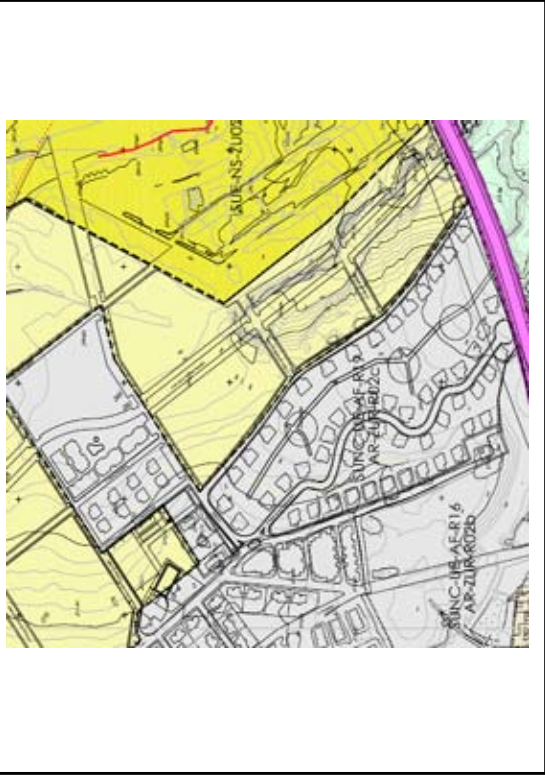
4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.				
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA ALTOQUIA EN SU CARACTER ORIGINAL Y EN SU ESTADO DE CONSERVACION ASIMIERA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES				
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES				
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR.T.113 DE LEY 7/2020 LA U.E. Se somete a las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 17.384.947,71 €/U.A. lo que hace un importe de : 240.286,39 EUROS				
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO				
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO			0,00 M2	
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO			0 UD.	
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO			0 HAB.	

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP/SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	6.186,10
E.Q.	1.847,28
TOTAL	8.033,38
APARC.PUBLIC.MIN	77

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO	RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AFR20

AR-ZUR-R02c

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUA

AF-R20

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO						
		P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	VIARIO (M2)		EXISTENTE (LIBRE/OTR/V)	LIBRE (M2)	OTRAS (M2)		OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)
RESIDENCIAL	VUAD	0,00	6.212,00	4.852,20	11.064,20	0	13	7	20	1.625,00	770,00	250,00	2.645,00	0,00	1.885,00	622,16	165,00	2.672,16	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		%		%		%		%		%		%		%		%		%	
		50,00	37,45	12,55	100,00	0,00	65,00	35,00	100,00	0,13	0,08	0,21	0,22	0,00	0,15	0,05	0,01	0,22	

**DEFICIT O SUPERAVIT U.A.**  
 LA PRESENTE U.E. SECTOR TIENE UN DEFICIT (O SUPERAVIT) (1) DE 42,43 U.E.  
 ESTE DEFICIT (O SUPERAVIT) ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02c

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.
0,00	0,00
0	0

(1) % Computable según la instrucción 120/14 circularizada por la Dirección General

2.- ORDENACION POR MERMORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE N° VIV	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PUNTAS
			N° VIV	NUEVO (M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)		0	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)		0	0,00	1.625,00	1.625,00	1,16	1.865,00	DEFINIREN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)		0	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL R5 (VUPB)		0	0,00	770,00	770,00	0,81	622,16	LLC
TERCIARIO TERC.		0	0,00	250,00	250,00	0,66	165,00	
INDUSTRIAL IND.		0	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		0	0,00	2.645,00	2.645,00		2.672,16	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAMI (MESES)		PROGRAMACION	
		REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUA CONSTITUYENDO UN AREA DE REPARTO COMPENSATORIA ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE	
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA VEGETACION Y LA VEGETACION NATURAL EXISTENTE EN EL AREA DE COMPENSACION ASIMISMO EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES CONVENIR UN AFECTUACION SECTORIAL DE AGUAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE AGUAS	
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LEY 7/2009 U.E./S. de urbanización. Hiere asimiladas unas cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 17.38934671 € U.A. lo que hace un importe de 42.453,28 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.TA INSTRUCION 120/14	0,00 M2 0 UD. 0 HAB.

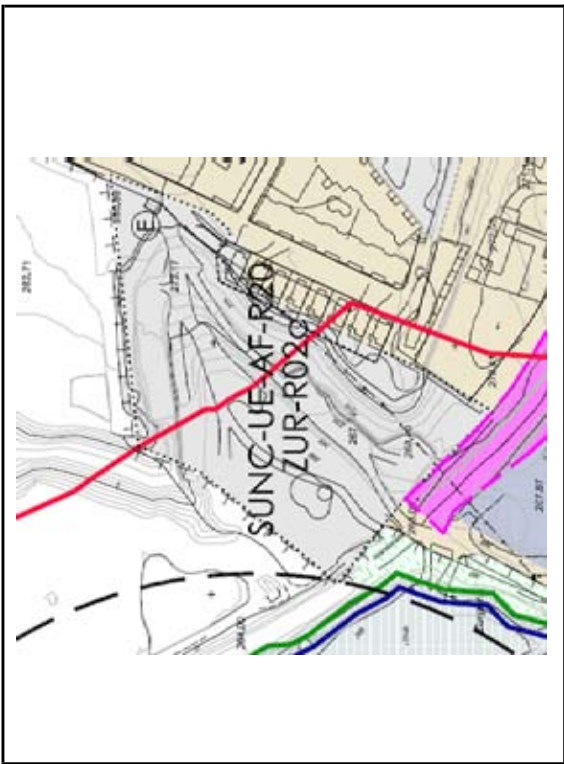
EQUIPO REDACTOR:  
 FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
 JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	1.242,40
E.O.	317,40
TOTAL	1.559,80
APARC.PUBLIC. MIN.	13

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

**CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS**  
 EL PRESENTE SECTOR/UE ES DE USO RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD:  
 FERCARIO COMERCIAL 10 %  
 TURISTICO 10 %  
 INDUSTRIAL 10 %  
 MAXIMO % NO RESIDENCIAL 20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA  
APROBACION DEFINITIVA  
2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO  
AREA DE REPARTO AR-ZUR-R03

EL CUCADOR

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

% SUPERFICIES SEGUN TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

DENOMINACION	SUPERFICIE (HAB)	% RELAT	% ABSOL	USO PRCPAL	OBJETIVO (U.A.)	APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A./M2)	CESSION 10% A.M.	DERECHO SUPERAVIT (U.A.)	TOTALES	HABITANTES NUEVAS	HABITANTES VPO	TOTALES
R2 (VUA)	59,00	70,03	68,36	RES	5.997,81	0,154	5.455,00	608,11	-83,28	43	7	32	82,4
R3 (VUP)	6,00	29,97	29,26	RES	2.888,61	0,154	2.394,69	298,41	274,51	21	0	34	50
R4 (VUB)	1,16												
R5 (VPM)	9,00												
R6 (VPMa)	70,00												
R7 (VPMb)	40,00												
RVP0	40,00												
TERCIARIO INDUSTRIAL	59,00												
TOTAL SG	5,77	100,00											

6-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-ZUR-R03

S.G.E.L.	859,04 M2
S.G.E.Q.	130,91 M2
S.G.E.O.	1,40 M2
TOTAL S.G.	1.374,17 M2
Cargos SUP1	42,42 €/U.A.

7- RESUMEN USOS

LUBRIFICOS RESIDENCIAL	M2 TECHO	8.162,69
TERCIARIO INDUSTRIAL	M2 SUELO	1.000,00
INDUSTRIAL	M2 SUELO	0,00
TOTAL M2		9.162,69
VIVARIO	M2 SUELO	14.946,50
DOT LOCAL	M2 SUELO	5.631,00
EL	M2 SUELO	1.374,17
EO	M2 SUELO	6.230,82
TOTAL S.G.	M2 SUELO	895,04
EL	M2 SUELO	130,91
INF	M2 SUELO	385,22
TOTAL M2		1.374,17

8- CARGAS SUPLEMENTARIAS

CU-R01	EUROS	254.338,87
CU-R02	EUROS	121.692,06
TOTAL AR		376.030,93

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R03

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (M2)	A.R. RELAT	A.R. ABSOL	USO PRCPAL	OBJETIVO (U.A.)	APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A./M2)	CESSION 10% A.M.	DERECHO SUPERAVIT (U.A.)	VIVIENDAS NUEVAS		HABITANTES	
										EXIST.	LIBRES	VPO	LIBRES
CU-R01	3.94	70,03	68,36	RES	5.997,81	0,154	5.455,00	608,11	-83,28	22	14	7	43
CU-R02	1,69	29,97	29,26	RES	2.888,61	0,154	2.394,69	298,41	274,51	0	14	7	21
TOTAL SG	5,77	100,00								22	28	14	64
TOTAL	5,63									22	28	14	64
S.G.E.L.	0,03												
S.G.E.Q.	0,01												
S.G.E.O.	0,04												
TOTAL S.G.	0,04												
Cargos SUP1	5,77												
TOTAL SG	5,77												

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R03 3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (M2)	VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	VIVIENDAS NUEVAS VPO	COMPTOTA PRCPAL	COMPTOTA RESIDENCIAL	COMPTOTA INDUSTRIAL	COMPTOTA TERC	COMPTOTA SUP	JUSTIFICACIONES		TOTAL UD/1000M2	APARC UD/1000M2
									M2/1000M2	(M2/M2)		
CU-R01	3.94	22	14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64,03	0,16	76,03	0,50
CU-R02	1,69	0	7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,18	0,18	68,19	0,25
TOTAL	5,63	22	21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60,21	0,18	72,22	0,75

RESUMEN AR AR-ZUR-R03

TOTAL	5,63	22	21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60,21	0,18	72,22	0,75
-------	------	----	----	------	------	------	------	------	-------	------	-------	------

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-ZUR-R03

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (M2)	VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	VIVIENDAS NUEVAS VPO	COMPTOTA PRCPAL	COMPTOTA RESIDENCIAL	COMPTOTA INDUSTRIAL	COMPTOTA TERC	COMPTOTA SUP	VALORACION	
									EXIST.	LIBRES
CU-R01	3.94	22	14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32	17
CU-R02	1,69	0	7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0
TOTAL	5,63	22	21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32	17

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

TOTAL	3.600,00	1.798,69	5.398,69
LIBRES	67,81%	32,19%	100,00%

EQUIPO REDACTOR  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. CU-R01

AR-ZUR-R03

AREA DE REPARTO

EL CIUDADOR

CU-R01

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO								
	P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.D.)	LIBRE (U.D.)	NUEVAS (U.D.)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)					
RESIDENCIAL	13.332,00	6.384,50	4.770,00	39.433,00	22	14	7	1.750,00	854,34	700,00	6.154,34	2.354,00	1.980,00	632,21	351,60	5.397,81		
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																		
	38,81	16,19	37,80	12,10	100,00	51,16	32,56	16,28	100,00	0,07	0,04	0,02	0,16	0,07	0,05	0,02	0,01	0,15

(\*) % Computable según la Instrucción 12/014 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO			
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	VIVIENDA NUEVA	
		LIBRE	VPO
0,00	0,00	0	0

2.- ORDENACION POR MERMORAZA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	CECIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)
			Nº VIV	Nº PUNTAS				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	22	2.854,00	0	0,00	2.854,00	1,00	2.854,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	14	1.750,00	1.750,00	1,12	1.960,00	PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUA)	0	0,00	7	854,34	854,34	0,74	632,21	LLC
RESIDENCIAL R5 (VVA)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
RESIDENCIAL R6 (VVA)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
RESIDENCIAL R7 (VVA)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
RESIDENCIAL R8 (VVA)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
RESIDENCIAL R9 (VVA)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
RESIDENCIAL R10 (VVA)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
TERCIARIO	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
INDUSTRIAL	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL		22	2.854,00	21	3.354,34	6.154,34		

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION			PROGRAMACION		
	TRANSURRIDO (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)	PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	24	12	12	24	24	12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS	CONSOLIDAR UN AREA EDIFICADA PARCIAL DEL CIUDADOR CON UN PUNTO DE COMUNICACION VIABLE CON EL RESTO DE LAS U.E.
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBE PROPONER UN PUNTO DE COMUNICACION VIABLE CON EL RESTO DE LAS U.E. DEBERA PROPONER UN PUNTO DE COMUNICACION VIABLE CON EL RESTO DE LAS U.E. DEBERA PROPONER UN PUNTO DE COMUNICACION VIABLE CON EL RESTO DE LAS U.E. DEBERA PROPONER UN PUNTO DE COMUNICACION VIABLE CON EL RESTO DE LAS U.E.
4.3. DETERMINACIONES VINCULANTES	ACUAS
4.4. CARACTERISTICAS DE LA U.E.	DEBE PROPONER UN PUNTO DE COMUNICACION VIABLE CON EL RESTO DE LAS U.E. DEBERA PROPONER UN PUNTO DE COMUNICACION VIABLE CON EL RESTO DE LAS U.E. DEBERA PROPONER UN PUNTO DE COMUNICACION VIABLE CON EL RESTO DE LAS U.E. DEBERA PROPONER UN PUNTO DE COMUNICACION VIABLE CON EL RESTO DE LAS U.E.

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

INSTRUCCION 12/014	0,00 M2
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 U.D.
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 HAB.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	3,943,30
E.C.	739,00
TOTAL	4,682,30
APARC.PUBLIC. MIN.	31

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/USO DE USO	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO: EL CUICADOR CU-R02 AREA DE REPARTO AR-ZUR-R03 IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. CU-R02

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO						
		P.LIBRES (M2)	VIVIENDAS (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	OTROS (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.E.)	LIBRE (U.E.)	OTROS (U.E.)	TOTAL (U.E.)			
RESIDENCIAL	VIVIENDAS	8.438,50	3.888,50	4.770,00	0	14	7	0,00	1.850,00	854,34	300,00	3.004,34	0,00	2.000,00	632,21	235,46	2.868,67
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																	
		0,154															

TIPOLOGIA	SUPERFICIE U.E. (M2)	% SUPERFICIE U.E. SOBRE TOTAL U.E. (M2)	Nº DE VIVIENDAS	% DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
							% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	% VIVIENDA NUEVA
U.A.	274,51	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
U.E.	181,51	100,00	66,67	33,33	0,05	0,02	0,18	0,04	0,01
(*) % Computable según la instrucción 1/2014 circulada por la Dirección General									

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		DEFINICION	ARROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA ALTURA (M)
			Nº VIV	Nº VIV (M2)			
RESIDENCIAL	R2 (VIA)	0	4	600,00	1,00	600,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VIP)	0	10	1.250,00	1,12	1.400,00	PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VIA)	0	7	854,34	0,74	632,21	LLD
TERCIARIO	RVPO	0	0,00	300,00	0,79	236,40	
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0,00	0,30	0,00	
TOTAL		0	21	3.004,34		2.868,67	

3.- GESTION

SISTEMA DE AGUACION	COOPERACION	PLANEAM.		PROGRAMACION	
		(MESES)	(MESES)	URBAN.	EDIFICA.
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPERANZADO INTERIOR	24	12	24	12
PROYECTO DE REPARACION	PROYECTO DE REPARACION				

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSIDERAR UN AREA DEL CUICADOR CON INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS DEBERA PROPONER UN PUNTO DE COMUNICACION VIABLE CON EL RESTO DE LAS U.E.	
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES EL PLAN DE DESARROLLO DEBERA REALIZAR UN ESTUDIO HIDROLOGICO-HIDRAULICO COMPLEMENTARIO QUE DEFINA DICHAS ZONAS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.G.D.P.H. CUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSECUENCIA DEL ESTUDIO MENCIONADO NO PODRA SER JUSTIFICADA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE POSIBLES COMPENSACIONES. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES	
4.4.- CARGOS EN FAVOR DEL SECTOR El cargo de saneamiento y suministro eléctrico para la ejecución de las infraestructuras necesarias de: 42.42.180271.60/UA [ ] lo que hace un importe de 121.892,06 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.U. INSTRUCCION 1/2014 SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2 Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 UD. HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 0 HAB.	

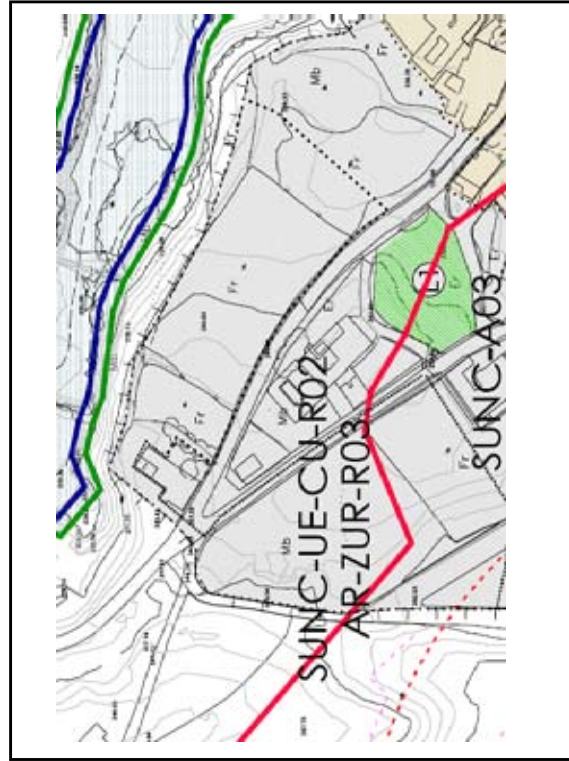
EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

CLASE	SUP-SUELO (M2)	SUELO (M2)	TECHO (M2)
E.L.	1.687,70	56,18	
E.O.	360,52	12,00	
TOTAL	2.048,22	68,18	
APARC.PUBLICO. MIN.		15	

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art.1.55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	Y LE SON
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL 10 %
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	TERCIARIO COMERCIAL 10 %
	TERCIARIO NO COMERCIAL 10 %
	INDUSTRIAL 10 %
	TURISTICO 10 %
	MAXIMO % NO RESIDENCIAL 20 %





PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA 2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AR-ZUR-R04

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LOS CARASOLES AR-ZUR-R04

La siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R04

Table with columns for DENOMINACION, SUPERFICIE, AREA, etc. and rows for CA-R01, CA-R02, CA-R03, TOTAL, S.G.E.L., S.G.E.Q., S.G.INF., S.G.INF., Cargas SUPI, TOTAL S.G., Cargas SUPI, TOTAL S.G.

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R04 3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO AR-ZUR-R04

Table with columns for DENOMINACION UNIDAD, SUPERFICIE, etc. and rows for CA-R01, CA-R02, CA-R03, TOTAL, RESUMEN AR-ZUR-R04, APROY. MEDIO, etc.

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-ZUR-R04

Table with columns for DENOMINACION UNIDAD, SUPERFICIE, etc. and rows for CA-R01, CA-R02, CA-R03, TOTAL, RESUMEN AR-ZUR-R04, VIBRE VPO, etc.

5.- EIFICABILIDADES RESIDENCIAL

Table with columns for VIBRE VPO, TOTAL EDIF. RESIDENCIAL, etc. and rows for 3.450,00, 1.540,00, 4.990,00, etc.

EQUIPO REDACTOR FRANCISCO SALVADOR GRANADOS



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. CA-R01

AR-ZUR-R04

AREA DE REPARTO

LOS CARASOLES

CA R01

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

Table with columns: USO, TIPOLOG., P.OCCUP., P.LIBRES, SUPERFICIE DE SUELO, etc. Includes sub-tables for existing and new buildings, and a deficit table.

2.- ORDENACION POR MERMORIZADA

Table for distribution of jobs and laborative uses, including columns for existing and new jobs, and maximum height.

3.- GESTION

Table for system of action, including columns for cooperation, planning, and programming.

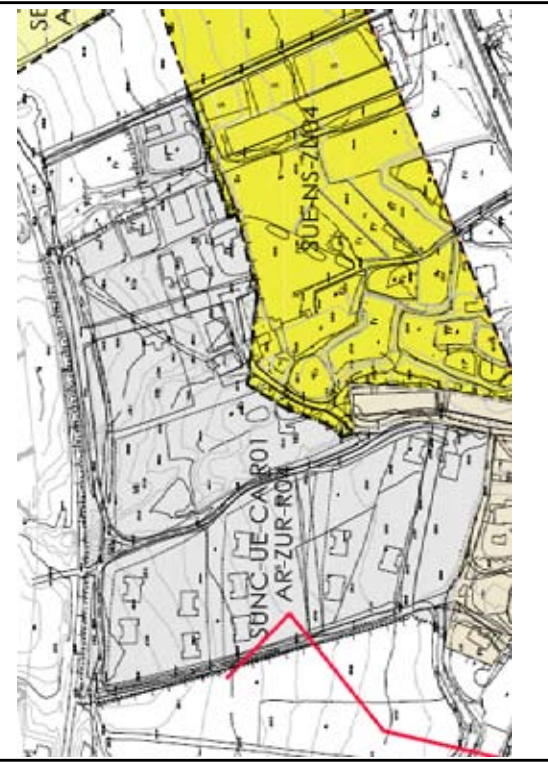
4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

Table for conditions and determinations, including objectives, development, and justification.

Table for minimum obligations, including columns for floor area and roof area.

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA.

Table for use compatibility, including columns for residential, commercial, and other uses.



EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. CA-R02

AR-ZUR-R04

AREA DE REPARTO

LOS CARASOLES

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

CA-R02

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.Ocup. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD			TOTAL (U.A.)					
			P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)			EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	V.P.O.(M2)		OTROS (M2)	LIBRE (M2)	V.P.O.(M2)	OTROS (M2)	
RESIDENCIAL	VUA	11.855,00	433,00	2.500,04	2.033,96	16.622,00	23	0	0	23	3.098,00	3.098,00	0,00	0,00	0,00	3.098,00
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,188														

DEFICIT O SUPERAVIT U.A.		Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO	
EXISTENTE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	V.P.O.(M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE (U.A./M2)
-28,78	0	0,19	0,00	0,19	0,00	0,19	0,00

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014, circuliada por la Dirección General

#### 2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE Nº VV	TECHO MAXIMO (M2)	Nº VV		TOTAL (M2)	COEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
				NUEVO	OTROS				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	R3 (VUP)	23	3.098,00	0	0,00	3.098,00	1,00	3.098,00	A
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	R5 (VUPNE)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,91	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VUPNE)	R7 (VUPNE)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,12	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R8 (VUPNE)	R9 (VUPNE)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
TERCIARIO TERC.	IND.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,79	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
TOTAL		23	3.098,00	0	0,00	3.098,00	0,90	3.098,00	

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION	
		PLANEAM (MESES)	URBAN (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	REPARC. (MESES)	24	12
TOTAL REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION URBANIZACION	URBAN (MESES)	12	24

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

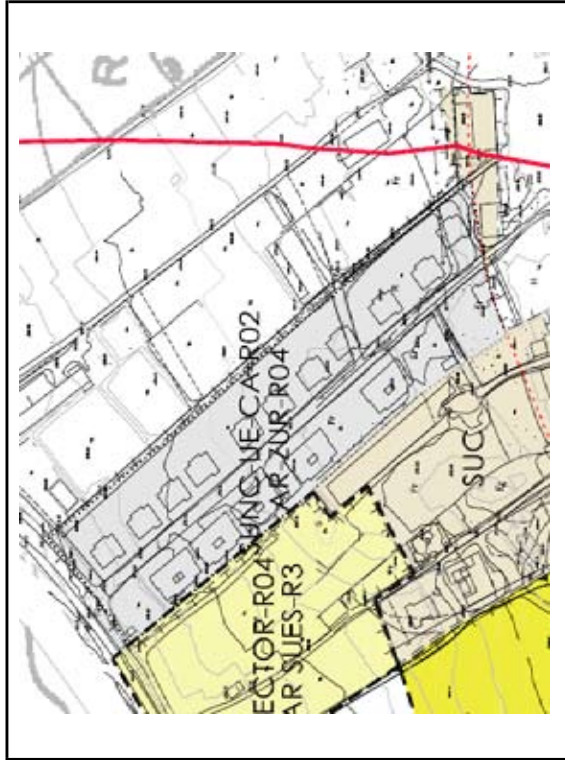
4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DE LOS CARASOLES COMPLETAR LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS DEL AREA	PROGRAMACION	URBAN (MESES)	EDIFICA (MESES)
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONFORMARSE A LA LOU, LA LOU RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA SUPERFICIE DE LA U.E./S. U.E. EN EL AREA DE INTERVENCIÓN. DEBE CONFORMARSE A LA LOU RELATIVA AL COMPENSACION ASIMÉTRICA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELÉCTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES DEBE DE PROPONER UN TRAZADO VIARIO LÓGICO DE COMUNICACIÓN CON EL RESTO DEL ASENTAMIENTO			
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES			
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL 13 DE LEY 7/2020 U.E./S. U.E. Se asumen las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 42,42 €/U.A. lo que hace un importe de : 131.423,05 EUROS			
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO			
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO		0,00 M2	0 UD.
		0 HAB.	

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO	
CLASE	Nº SUP/SUELO (M2)	LIBRE (M2)	V.P.O.(M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE (U.A./M2)
E.L.	1.682,20	53,65			
E.C.	371,76	12,00			
TOTAL	2.053,96	65,65			
APARC/PUBLIC. MIN.		18			

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 35.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO RESIDENCIAL	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
RESIDENCIAL NO COMERCIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. CA-R03

AR-ZUR-R04

AREA DE REPARTO

LOS CARASOLES

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

CA-R03

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO						
			P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (M2)	LIBRE (UD)	LIBRE (UD)		LIBRE (UD)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	
RESIDENCIAL	VUA	3.456,00	1.052,00	2.402,74	978,26	7.886,00	7	3	2	12	908,00	450,00	220,00	0,00	1.578,00	908,00	450,00	173,36	0,00	1.351,36
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																				
DEFICIT O SUPERAVIT U.A.																				
ESTE DEFICIT O SUPERAVIT SE COMPENSA CON EL RESTO DE U.E. DEL SECTOR DEL AREA DE REPARTO																				
DEFICIT O SUPERAVIT U.A.							46,89													
ESTE DEFICIT O SUPERAVIT SE COMPENSA CON EL RESTO DE U.E. DEL SECTOR DEL AREA DE REPARTO																				

(\*) % Computable según la instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI	0,00
% NO	0,00
CONSOLID.	0
LIBRE	0
VPO	0

#### 2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER.	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N PUNTAS
			N VIV	NUEVO (M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)		7	3	450,00	1.398,00	1,00	1.398,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)		0	0,00	0,00	0,00	0,81	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)						1,12	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VUPAB)						0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL R6 (VUPAB)						0,79	173,36	
TERCIARIO		0	0,00	220,00	220,00	0,74	0,00	
IND.				0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		7	988,00	670,00	1.658,00		1.351,36	

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	PROGR. URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS	CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DE LOS CARASOLES COMPLETAR LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS DEL AREA
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBE CONFORMARSE A LA LOUA RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE SUELO. ASIMISMO SE DEBE CONFORMAR A LA LOU. DE COMPENSACION. ASIMISMO EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES DEBERA DE PROPONER UN TRAZADO VARIO LOGICO DE COMUNICACION CON EL RESTO DEL ASENTAMIENTO
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES	4.3.1.- DETERMINACIONES VINCULANTES DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE: RAMBLAS
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL 13 DE LEY 7/2020	4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL 13 DE LEY 7/2020: Se asimilarán a las cargas complementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 42,82 EU/A lo que hace un importe de 64.963,27 EUROS
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL PUNTO SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

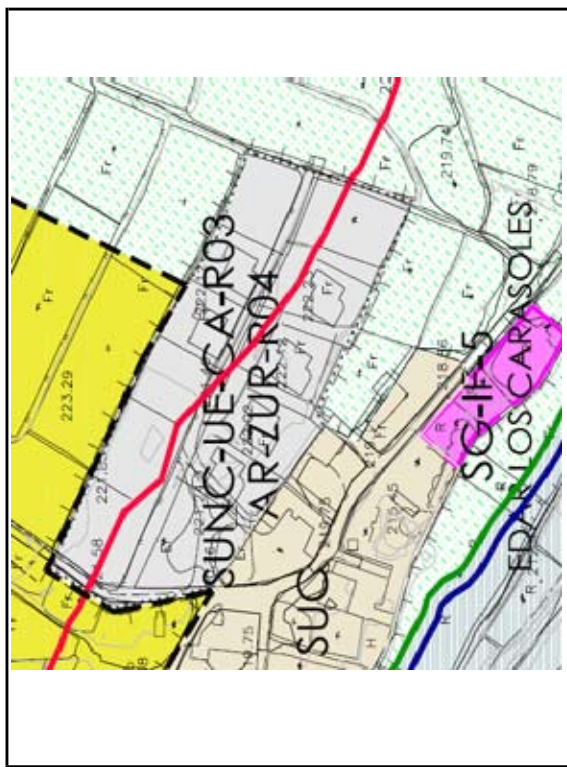
EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2)
E.L.	788,00
E.C.	189,36
TOTAL	978,26
APARC. PUBLIC. MIN.	8

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. DE USO RESIDENCIAL	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
AGRICULTIVO	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA  
APROBACION DEFINITIVA  
2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO  
AREA DE REPARTO AR-ZUR-R05

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LLANOS DEL PEBAL

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R05

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE (Hbs)	% A.R. RELAT.	% A.R. ABSOL.	USO PRCPAL	APROVECHAMIENTO MEDIO		SUBJETIVO (U.A.)	CESION 10% A.M. (U.A.)	REPARTO O SUPERAUT. (U.A.)	VIVIENDAS NUEVAS		HABITANTES	
					OBJETIVO (U.A.)	MECANICO (U.A./M2)				LIBRES	VPO	EXIST.	VPO
LLA-R02	1.30	11,07	10,89	RES	1.422,48	0,11	1.245,30	138,37	38,82	4	10	10	5
LLA-R01	2,00	17,03	16,75	RES	2.106,00	0,11	1.915,39	212,62	-22,21	17	0	17	30
LLA-R03	8,43	71,89	70,70	RES	9.174,99	0,11	8.083,53	898,17	188,29	50	68	60	14
TOTAL	11,72	100,00	98,35		12.703,47	0,11	11.244,22	1.249,36	-268,39	71	16	86	19
S.G.E.L.	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
S.G.E.O.	0,02	0,16	0,16		0,00	0,11	18,00	2,00	-20,00	0	0	0	0
S.G.INF.	0,06	0,46	0,46		0,00	0,11	52,86	5,88	-58,84	0	0	0	0
TOTAL S.G.	0,20	1,62	1,62		0,00	0,11	183,91	20,88	-208,88	0	0	0	0
Cargas SUPJ	11,92		100,00		12.703,47		11.433,12	1.270,35	0,00	71	16	86	19

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R05 3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO AR-ZUR-R05

DENOMIN. UNIDAD	SISTEMAS LOCALES		E.T. 10% SUP. (M2)	E.T. 10% SUP. (M2/V/HAB)	E.T. 10% SUP. (M2/V/HAB)	E.T. 10% SUP. (M2/V/HAB)	E.T. 10% SUP. (M2/V/HAB)	E.T. 10% SUP. (M2/V/HAB)	EDIFICIO		EDIFICIO		APARC.		
	AREA (M2)	IND. (M2)							M2 TECHO	M2 TECHO	IND. (M2/V/HAB)	IND. (M2/V/HAB)	IND. (M2/V/HAB)	IND. (M2/V/HAB)	IND. (M2/V/HAB)
LLA-R02	1.297,90	181,95	1.297,90	7,70	1,316,22	0,12	85,80	97,80	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
LLA-R01	1.896,30	252,72	1.896,30	8,52	2.106,00	0,11	94,79	106,79	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
LLA-R03	8.425,00	1.126,57	8.425,00	8,07	9.279,71	0,11	89,82	101,82	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
TOTAL	11.719,20	1.560,23	11.719,20	8,11	13.001,93	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-ZUR-R05

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE VIVIENDA EXIST.	SUPERFICIE METACUADRADO POR VIVIENDA EXIST.	SUPERFICIE COMPUTO POTA PRCPAL	SUPERFICIE COMPUTO POTA RESIDENCIAL	USO PRCPAL	VIVIENDAS		COMPR. POTA		COMP. POTA (HAB)
						EXIST.	VPO	EXIST.	VPO	
LLA-R02	0,00	0,00	0,00	0,00	RESIDENCIAL	0	0	0	0	0
LLA-R01	0,00	0,00	0,00	0,00	RESIDENCIAL	0	0	0	0	0
LLA-R03	0,00	0,00	0,00	0,00	RESIDENCIAL	0	0	0	0	0
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00		0	0	0	0	0

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

LIBRE VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL	LIBRE VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
600,00	258,22	858,22	858,22
0,00	0,00	0,00	0,00
1.800,00	781,71	2.581,71	2.581,71
2.400,00	1.039,93	3.439,93	3.439,93
66,77%	30,23%	100,00%	100,00%

6.-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-ZUR-R05

SUB. TIPO	VIV.	IND.	IND. SUP.	IND. SUP. SUP.	IND. SUP. SUP. SUP.	IND. SUP. SUP. SUP. SUP.	IND. SUP. SUP. SUP. SUP. SUP.
S.G. E.L.	1.229,38	M2					
S.G. E.O.	187,86	M2					
S.G. INF.	551,83	M2					
TOTAL S.G.	1.969,07	M2					
Cargas SUPJ	37.801 €/U.A.						

7.- RESUMEN USOS

USOS	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO
RESIDENCIAL	12.701,93	12.701,93				
TERCIARIO	300,00					
INDUSTRIAL	0					
TOTAL M2	13.001,93	13.001,93				
VARIADO	26.994,48	M2 SUELO				
DOT. LOCAL	M2 SUELO					
EL	11.719,20					
EO	1.560,23					
TOTAL M2	13.279,43					
DOT. S.G.	M2 SUELO					
EL	1.229,38					
EO	187,86					
INF	551,83					
TOTAL M2	1.969,07					

8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EUROS	EUROS
LLA-R02	53.774,73	
LLA-R01	79.814,33	
LLA-R03	346.847,46	
TOTAL AR	480.236,52	

EQUIPO REDACTOR  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA  
2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. LLA-R01

AR-ZUR-R05

AREA DE REPARTO

LLANOS DEL PERAL

LLA-R01

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.Ocup. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO				
			P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (UD)	LIBRE (M2)	VPO (UD)		NUEVAS (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO (M2)	NUEVAS (M2)	EXISTENTE (U.E.)	LIBRE (U.E.)	NUEVAS (U.E.)
RESIDENCIAL	VUA	12.240,00	0,00	2.730,96	4.992,02	19.962,98	17	0	0	17	2.106,00	0,00	0,00	2.106,00	0,00	0,00	2.106,00	
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)</b>																		
<b>0,107</b>																		

CONSIDERE A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	% NO VIVIENDA NUEVA VPO
0,00	0,00	0

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014, circularizada por la Dirección General

La superficie prevista para vía pecuaria es una reserva de la Unidad para destinarse a los usos previstos por la legislación de V. pecuarias obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CLASE	DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
	SUP. SUELO (M2)	% TECHO
E.L.	1.966,30	94,79
V/PECUARIA	2.743,00	12,00
ED.	252,72	108,79
TOTAL	4.962,02	11

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR (U.E. DE USO)	RESIDENCIAL
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %

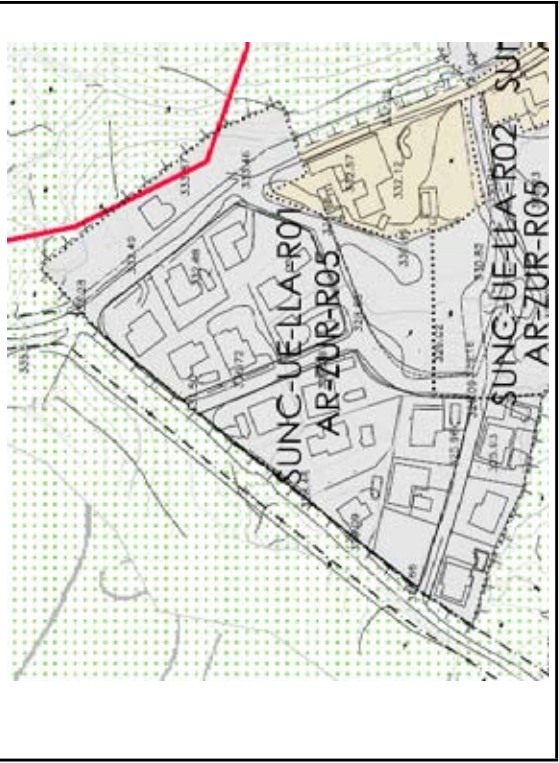
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (Nº VIV)	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE PONDER. K.	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA (U.A.)
			NUEVO (M2)	Nº VIV			
RESIDENCIAL	RZ (VUA)	17	2.106,00	0	1,00	2.106,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,81	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	1,12	0,00	PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R5 (VPM)	0	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL	R6 (VPMH)	0	0,00	0,00	0,79	0,00	
TERCIARIO	RVPO	0	0,00	0,00	0,74	0,00	
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
<b>TOTAL</b>		<b>17</b>	<b>2.106,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>2.106,00</b>	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	EDIFICAR. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN LEGISLAT. REFERENCIA INTERIOR	24	12	24
	PROYECTO DE REPARCELACION			
	PROYECTO DE URBANIZACION			12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS	CONSOLIDAR UN AREA PRACTICAMENTE FINALIZADA EN LOS LLANOS DEL PERAL
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBE CONCORDAR CON LA LOUA RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE VIVIENDAS Y CON LA LEY 1/2009 DE ORDENACION URBANISTICA Y CON LA LEY 1/2009 DE ORDENACION URBANISTICA EN MATERIA DE COMPENSACION ASIMÉTRICA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.3. DETERMINACIONES VINCULANTES	4.3.1. DETERMINACION DE LA UBICACION SECTORIAL DE RAMBLAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. RAMBLAS V. PECUARIAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. RAMBLAS
4.4. CARGAS SUPLEMENTARIAS	4.4.1. CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL ART. 113 DE LEY 7/2009 DE ORDENACION URBANISTICA Y CON LA LEY 1/2009 DE ORDENACION URBANISTICA EN MATERIA DE COMPENSACION ASIMÉTRICA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: <input type="text" value="37.80357834 €/U.A."/> que hace un importe de <input type="text" value="79.814,33 €UROS"/>
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POZA	5.1. Nº DE VIVIENDAS SUPLENTE A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2 0 UD. HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO



EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

LLANOS DEL PERAL | AREA DE REPARTO | AR-ZUR-R05 | IDENTIFICACION DE LA U.E./S | U.E. | LLA-R02

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (M2)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO								
			P.LIBRES (M2)	VIAJO (M2)	OTROS (M2)				LIBRE (M2)	NUUEVAS (M2)	OTROS (M2)		LIBRE (M2)	NUUEVAS (M2)	OTROS (M2)						
RESIDENCIAL	VUA	3.823,00	2.145,44	5.730,71	1.478,85	12.897,00	4	4	2	10	508,00	600,00	256,22	190,00	1.516,22	508,00	600,00	203,48	111,00	1.427,48	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																					
0,107																					

DEFICIT O SUPERAVIT		
U.A.	U.E.	22,21 U.E.
-22,21		

LA PRESENTE U.E./RECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 22,21 U.E. EL CUAL SE COMPENSA CON EL RESTO DE U.E./RECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R05

#### 2.- ORDENACION POR MERMORAZA

DISTRIBUCION DE USO LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE (U.A.)	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)
			Nº VIV	Nº VIV			
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	4	508,00	4	1,00	1,080,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	0	0,81	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	0	1,12	0,00	
RESIDENCIAL	RE (VPMG)	0	0,00	0	0,82	0,00	
RESIDENCIAL	R1 (VPMG)	0	0,00	0	0,79	0,00	
TERCIARIO	RVC	0	256,22	2	0,79	203,48	
INDUSTRIAL	IND.	0	150,00	0	0,74	111,00	
TOTAL		4	508,00	6	1,006,22	1,516,22	1.422,48

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE LOS EXISTENTES CON PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	24

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS	CONSOLIDAR UN AREA DENTRO DEL NUCLEO DE LOS LLANOS DEL PERAL	
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA UEA RELATIVAS A SESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO SANAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICIDAD CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES	RAMBLAS POR LO QUE PRECISA INFORMAR FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE.	RAMBLAS
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SMART 113 DE LEY 7/2002	Infraestructuras externas necesarias de:	53.774,73 EUROS
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA	START 113 DE LEY 7/2002	0,00 M2
	SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 U.D.
	HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

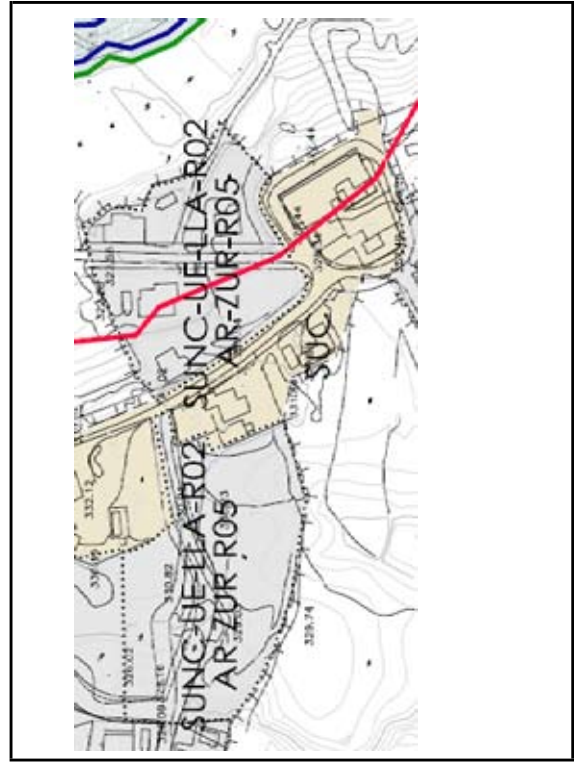
CLASE	DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)		
	SUP SUELO (M2)	SUELO/100 M2	TECHO (M2)
E.L.	1.267,00		85,60
E.C.	191,05		12,00
TOTAL	1.458,05		97,60

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CLASE	CONSIDERE A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
	% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	% VIVIENDA NUEVA VPD
	0,00	0,00	0

(\*) % Computable según la instrucción 1/2014 circularada por la Dirección General

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR (U.E./S DE USO)	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA  
2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO : LLANOS DEL PERAL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R05 IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. LLA-R03

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.Ocup. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (U.E.)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (U.E.)								
			P.LIBRES (M2)	VIAROS (M2)	OTROS (M2)			LIBRE (M2)	VP(O) (U.E.)	LIBRE (M2)		VP(O) (U.E.)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)		VP(O) (U.E.)	OTROS (U.E.)						
RESIDENCIAL	VUA	51.428,00	4.738,87	18.832,77	9.556,57	84.226,00	50	12	6	88	6.648,00	1.800,00	781,71	190,00	3.279,71	6.648,00	1.800,00	615,99	111,00	9.174,99			
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)			% SUPERFICIES DE SUELO			TOTAL (U.E.)			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO											
0,107			P.LIBRES (%)			TOTAL (%)			LIBRE (M2/M2)			LIBRE (U.A./M2)			LIBRE (U.A./M2)			LIBRE (U.A./M2)			LIBRE (U.A./M2)		
			P.VIAROS (%)			TOTAL (%)			LIBRE (M2/M2)			LIBRE (U.A./M2)			LIBRE (U.A./M2)			LIBRE (U.A./M2)			LIBRE (U.A./M2)		
			OTROS (%)			TOTAL (%)			LIBRE (M2/M2)			LIBRE (U.A./M2)			LIBRE (U.A./M2)			LIBRE (U.A./M2)			LIBRE (U.A./M2)		
			EXISTENTE (%)			TOTAL (%)			LIBRE (M2/M2)			LIBRE (U.A./M2)			LIBRE (U.A./M2)			LIBRE (U.A./M2)			LIBRE (U.A./M2)		

DEFICIT O SUPERAVIT U.A.		Nº DE VIVIENDAS		DEFICIT O SUPERAVIT (U.E.)	
183,29	U.A.	18,99	U.E.	183,29	U.E.
ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA RESALTADO A COMPENSARSE CON AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R05					

2.- ORDENACION POR MERMORAZA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA
			Nº VIV	Nº VIV			
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	50	6.648,00	12	1.00	8.448,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,81	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	1,12	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL	R5 (VPM)	0	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL	R6 (VPM)	0	0,00	0,00	0,79	615,99	
TERCIARIO	RVPO	0	781,71	6	0,74	111,00	
INDUSTRIAL	IND.	0	150,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		50	6.648,00	18	2.731,71	9.379,71	9.174,99

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION	
		PLANEAM. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN, REPARC. REFERENCIA INTERIOR	24	12
	PROYECTO DE REPARC. EXTERIOR	12	24
	PROYECTO DE URBANIZACION	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS	CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DE LOS LLANOS DEL PERAL
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBE CONFORMARSE CON LA LOUA RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE SUELO. EN EL CASO DE HABER UN EXCESO DE DOTACIONES SE DEBE COMPENSAR CON LA VENTA DE COMPENSACION CASIMBA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.3. DETERMINACIONES VINCULANTES	PREVIAMENTE AL PLANEAMIENTO DEL PLAN DE DESARROLLO SE DEBERA REALIZAR UN ESTUDIO HIDROLOGICO-HIDRAULICO COMPLEMENTARIO QUE DEFINA DICHAS ZONAS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.P.D.P.H. CUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSECUCENCIA DEL ESTUDIO MENCIONADO NO PODRA SER JUSTIFICACION PARA EL ESTABLECIMIENTO DE POSIBLES COMPENSACIONES. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES.
4.4. CARGAS ECONOMICAS	4.4.1. CARGAS ECONOMICAS DE ESTUDIOS Y PROYECTOS: 37.803,37534 €/U.A. e que hace un importe de 348.847,48 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 U.D.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

CLASE	SUP. SUELO (M2)	SUELO/100 M2 TECHO
E.L.	8.425,00	88,82
E.G.	1.295,27	12,00
TOTAL	9.720,27	101,82
APARC PUBLICO. MIN.		47

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %





DOCUMENTO PARA  
APROBACION DEFINITIVA  
2.017-18

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T. M. DE ZURGENA

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO  
AREA DE REPARTO AR-ZUR-R06

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LOS MENCHONES

La siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R06

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE		% A.R.	% A.R.	USO PRCPAL	APROVECHAMIENTO		CESION 10% A.M.	DEFICIT O SUPERAVIT	VIVIENDAS		HABITANTES		TOTALES
	(M2)	(M2)				OBJETIVO (U/A)	MEDIO A.R. (U/A)			EXIST.	LIBRES	NUEVAS	EXIST.	
R2 (VUA)	57,00	17,50	100,00	97,84	RES	3.979,75	0,14	3.504,48	85,80	10	3	16	13	26
R3 (VUP)	60,00	14,00	40,64	39,76	RES	0,00	0,14	48,27	-53,63	20	0	20	24	24
R4 (VUAD)	70,00	13,00	59,36	58,08	RES	2.388,00	0,14	2.080,20	-3,34	0	0	0	0	0
R5 (VPMG)	90,00	11,50						7,36	-8,18					
R6 (VPMH)	70,00	12,00						21,67	-26,08					
R7 (VPMI)	40,00	11,00						7,30	-8,39					
R8 (VPMJ)	50,00	9,00						32,89	-38,89					
INDUSTRIAL	50,00	0,00						3.979,75	0,00	30	3	36	36	36
<b>TOTAL</b>	<b>2,80</b>	<b>2,80</b>	<b>100,00</b>	<b>97,84</b>		<b>3.979,75</b>	<b>0,14</b>	<b>3.504,48</b>	<b>85,80</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>36</b>

6.-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-ZUR-R06

S.G.E.L.	385,13	M2
S.G.E.Q.	89,76	M2
S.G.INF.	172,91	M2
<b>TOTAL S.G.</b>	<b>616,80</b>	<b>M2</b>

Cargos SUPI

	21,28	EUVA
--	-------	------

7.- RESUMEN USOS

LUGRATICOS	M2	TECHO	4.006,00
RESIDENCIAL	70,00		0,00
TERCIARIO			0
INDUSTRIAL			4.006,00
<b>TOTAL M2</b>	<b>8.511,39</b>	<b>M2</b>	<b>SUELO</b>
DOT LOCAL	M2	SUELO	
EL			2.796,40
EQ			460,72
<b>TOTAL M2</b>	<b>3.257,12</b>		
DOT S.G.	M2	SUELO	
EL			385,13
EQ			89,76
INF			172,91
<b>TOTAL M2</b>	<b>616,80</b>		

8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EUROS
ME-R01	35.548,81
ME-R02	49.078,31
<b>TOTAL AR</b>	<b>84.627,12</b>

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R06

DENOMINACION UNIDAD	SISTEMAS LOCALES		EQ.	TOTAL	APARC UD./100M2
	EL	EQ.			
ME-R01	1.136,50	203,76		1.340,26	0,50
ME-R02	1.659,90	276,96		1.936,86	0,50
<b>TOTAL</b>	<b>2.796,40</b>	<b>480,72</b>		<b>3.277,12</b>	<b>0,50</b>

3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO AR-ZUR-R06

UNIDAD	TENDENCIA	EL	EQ.	TOTAL	M2/100M2	M2/100M2	M2/100M2	M2/100M2	JUSTIFICACIONES		SUNC
									EDIFICAB.	(M2/M2)	
ME-R01		1.136,50	203,76	1.340,26	0,15	66,83	12,00	78,83	0,50		RESIDENCIAL
ME-R02		1.659,90	276,96	1.936,86	0,14	71,92	12,00	83,92	0,50		VVA
<b>TOTAL</b>		<b>2.796,40</b>	<b>480,72</b>	<b>3.277,12</b>	<b>0,14</b>	<b>71,92</b>	<b>12,00</b>	<b>83,92</b>	<b>0,50</b>		RESIDENCIAL

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-ZUR-R06

DENOMINACION UNIDAD	SUPERF. SUELO VIV/EXIST.		SUPERF. SUELO COMP.POTA		USO	VIVIENDAS		EXIST.	COMP.POTA (U)	COMP.POTA (M2/S)
	%	TOTAL	%	TOTAL		EXIST.	NUEVAS			
ME-R01	77,81	22,39	100	100	RESIDENCIAL	10	3	12	0	0
ME-R02	100,00	0,00	0,00	0,00	RESIDENCIAL	20	0	24	0	0
<b>TOTAL</b>						<b>30</b>	<b>3</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

LIBRE	VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
450,00	210,00	660,00
0,00	0,00	0,00
<b>450,00</b>	<b>210,00</b>	<b>660,00</b>
<b>68,18%</b>	<b>31,82%</b>	<b>100,00%</b>



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. ME-R01

AR-ZUR-R06

AREA DE REPARTO

LOS MENCIONES

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.																			
ME-R01																			
USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD										
		P. UBRES (M2)	OTROS (M2)	VIARIO (M2)		LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)					
RESIDENCIAL	VUA	4.470,00	1.272,50	4.342,24	11.385,00	10	3	3	16	1.038,00	450,00	210,00	1.898,00	1.038,00	450,00	183,75	0,00	1.671,75	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																			
		P. UBRES (%)		OTROS (%)		VIARIO (%)		TOTAL (%)		EXISTENTE (%)		LIBRE (%)		LIBRE (%)		OTROS (%)		TOTAL (%)	
		38,80		11,20		38,21		11,79		42,50		18,75		18,75		18,75		18,75	
BENEFICIO SUPERAVIT (U.A.)																			
89,29 U.E.																			
U.E. ESTE BENEFICIO SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON AL RESTO DE U.E. DEL SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R06																			
89,29 U.E.																			

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA por la Dirección General

CONSIDERE: EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.
77,81	22,39
3	3

2.- ORDENACION POR MENCIONADA											
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (Nº VIV)	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE POND. R.	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS				
			Nº VIV	(M2)							
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	10	1.038,00	3	1,00	1.488,00	A				
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,83	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO				
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	1,14	0,00	DESARROLLO				
RESIDENCIAL	R5 (VPIB)	0	0,00	0,00	0,89	0,00	LLC				
RESIDENCIAL	R6 (VPIB)	0	210,00	3	2,00	210,00	183,75				
TERCIARIO	RVPO	0	0,00	0,00	0,88	0,00	0,00				
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00				
TOTAL		10	1.038,00	6	660,00	1.688,00	1.671,75				

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA por la Dirección General

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	1.136,50
E.G.	203,78
TOTAL	1.340,28
APARC. PUBLIC. MIN.	
	9

3.- GESTION											
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION									
		PLANEAM. (MESES)	EDIFICA. (MESES)								
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN URBAN. REFERENCIAL INTERIOR	24	12								
PROYECTO DE REPARCELACION	PROYECTO DE URBANIZACION	12	24								

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA por la Dirección General

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR (U.E. DE USO)	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL 0 %
TERCIARIO COMERCIAL	0 %
INDUSTRIAL	0 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	10 %

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES											
CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DE LOS MENCIONES											
1.1. OBJETIVOS											
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBEN CONSERVARSE LA LOUA RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA U.E. ESTE BENEFICIO SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON AL RESTO DE U.E. DEL SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R06											
4.3. DETERMINACIONES VINCULANTES											
4.4. CARGAS SUPLEMENTARIAS START.113 DE LEY 7/2020											
4.5. DETERMINACIONES VINCULANTES											



5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POZA											
START.113 DE LEY 7/2020											
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO											
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO											
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO											
0,00 M2											
0 U.D.											
0 HAB.											

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. ME-R02

AR-ZUR-R06

AREA DE REPARTO

LOS MENCIONES

ME-R02

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EXISTENTE (UD)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A.)	EXISTENTE (U.A.)	TOTAL (U.A.)
			P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)			LIBRE (M2)	REQUERIDA (M2)	VP (UD)			NUEVAS (UD)	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)			OTROS (M2)	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)			
RESIDENCIAL	VUA	10.485,00	0,00	4.185,14	1.838,86	16.895,00	20	0	0	20	2.308,00	2.308,00	0,00	0,00	0,00	2.308,00	2.308,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.308,00	2.308,00
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,139																					

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA por la Dirección General

CONSIDERE: EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	% NO VIVIENDA NUEVA
100,00	0,00	0

2.- ORDENACION POR MENCIONADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	DEFICIENTE POND. K.	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA N PLANTAS
			Nº VIV	Nº VIV				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	20	2.308,00	0	0,00	2.308,00	1,00	2.308,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,14	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPIB)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89	0,00	LLC
RESIDENCIAL R6 (VPIB)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,88	0,00	
TERCIARIO TERC.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL	20	2.308,00	0	0,00	2.308,00		2.308,00	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN LIBRE, REFERENCIA INTERIOR	24	12	24
PROYECTO DE REPARACION	PROYECTO DE REPARACION			
PROYECTO DE URBANIZACION	PROYECTO DE URBANIZACION			12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS	CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DE LOS MENCIONES
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBE CONFORMARSE A LA LOUA RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LOS USOS LUCRATIVOS, Y A LA LOUA RELATIVA AL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.3. DETERMINACIONES VINCULANTES	CARRERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE V PECUARIAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. AGUAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE.
4.4. CARGAS SUPLEMENTARIAS	SMART.113 DE LET 7/2009 U.E. de las cargas propias de la urbanización. Hase asumidas unas cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 21,26 €/U.A. e que hace un importe de 48.076,31 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.T.A

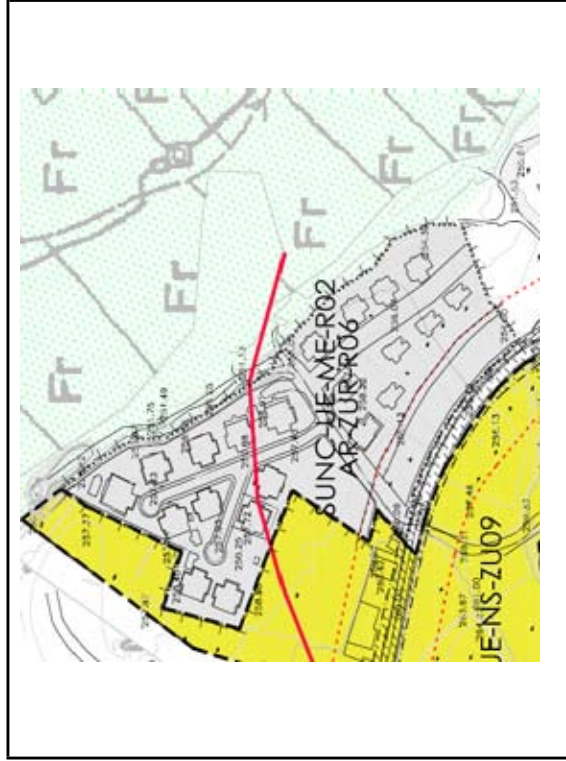
SMART.113 DE LET 7/2009	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO (M2)
E.L.	1.669,00
E.O.	276,98
TOTAL	1.946,98
APARC PUBLIC. MIN. 12	

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA por la Dirección General

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR (UE) ES DE USO	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	0 %
TERCIARIO COMERCIAL	0 %
INDUSTRIAL	0 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA  
APROBACIÓN DEFINITIVA  
2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO  
AREA DE REPARTO  
**AR-ZUR-R07**

NUCLEO/ASENTAMIENTO: **EL PALACES**

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Área de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

**% SUPERFICIES SEGÚN TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

SUP. LIBRE VIV. OCUPACION	Nº VIV. K.	COEF. USO Y TIP.	AR-ZUR-R07
R2 (VUA)	6700	1,7500	1,00
R3 (VUP)	6000	1,4000	0,93
R4 (VUAD)	7000	1,3000	1,14
R5 (VPMa)	9000	1/1500	0,93
R6 (VPMb)	7000	1/2000	0,90
R7 (VPMc)	6000	1/1000	0,90
TERCIARIO	4000	0,5000	0,82
INDUSTRIAL	5000	0,00	0,90

**6.- SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL**

S.G. E.L.	712,64	M2
S.G. E.C.	108,77	M2
S.G. INF.	320,08	M2
<b>TOTAL S.G.</b>	<b>1.141,80</b>	<b>M2</b>
Cargos SUPI	30,09	€/UA

**7.- RESUMEN USOS**

ILUSTRATIVOS	M2 TECHO	6.915,61
RESIDENCIAL		714,50
TERCIARIO		0,90
INDUSTRIAL		7.630,31
<b>TOTAL M2</b>		<b>12.765,22</b>
<b>VUARO</b>	<b>12.765,22</b>	<b>M2 SUELO</b>
DOT LOCAL		3.827,70
EL		915,64
EO		4.735,34
<b>TOTAL M2</b>		<b>9.478,68</b>
DOT S.G.		712,64
EL		108,77
EO		300,98
<b>TOTAL M2</b>		<b>1.141,80</b>

**8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS**

UNIDAD	EUROS
PA-R01	85.916,88
PA-R02	78.317,63
PA-R03	56.433,23
<b>TOTAL-AR</b>	<b>221.657,74</b>

**1.- CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL AREA DE REPARTO**

DENOMIN. UNIDAD	USO PROPR.		% A.R.	% A.R.	APROVECHAMIENTO		% A.R.	DEFOICITO SUPERAVIT (U/M2)	CESION 10% A.M.	SUPERAVIT (U/M2)	EXIST.	VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	VIVIENDAS NUEVAS VPO	TOTALES	EXIST.	HABITANTES NUEVAS	TOTALES	
	RES	RES			(M2)	(M2)												(U)
PA-R01	1,40	2.603,00	36,67	37,49	2.728,48	2.728,48	1,81	133,36	715,36	213,67	13	18	19	16	5	30	30	
PA-R02	0,95	1.875,64	24,81	24,09	1.897,44	1.897,44	0,01	-20,39	2,04	-20,36	8	7	4	19	18	10	44	44
PA-R03	0,11	2,90	0,00	0,00	2,90	2,90	0,81	-59,90	5,99	-59,90	4	6	3	13	12	14	7	34
<b>TOTAL S.G.</b>	3,44	7.367,12	100,00	97,10	6.438,11	6.438,11	0,19	133,41	13,34	-133,41	25	17	9	51	46	41	22	108

**2.- DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO**

DENOMIN. UNIDAD	RESUMEN AR		RESUMEN AR	
	TIPO SUELO	TIPOLOG. PC/PAL	TIPO SUELO	TIPOLOG. PC/PAL
PA-R01	RESIDENCIAL	6.915,61 M2	RESIDENCIAL	6.915,61 M2
PA-R02	RESIDENCIAL	714,50 M2	RESIDENCIAL	714,50 M2
PA-R03	RESIDENCIAL	0,90 M2	RESIDENCIAL	0,90 M2
<b>TOTAL M2</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>7.630,31 M2</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>7.630,31 M2</b>

**3.- JUSTIFICACIONES DOTACIONES Y APARCAMIENTO**

DENOMIN. UNIDAD	USOS INTEGRACIONES		TOTAL UD./0,00M2
	EL	EO	
PA-R01	1,472,30 (M2)	12,80 (VIV/Ha)	12,00
PA-R02	1,401,80 (M2)	13,55 (VIV/Ha)	12,00
PA-R03	948,50 (M2)	13,71 (VIV/Ha)	12,00
<b>TOTAL</b>	<b>3.822,70 (M2)</b>	<b>39,06 (VIV/Ha)</b>	<b>36,00</b>

**4.- CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA**

DENOMIN. UNIDAD	SUPERF. SUELO VIV EXIST. (%)	VIV. PERC. (%)	TOTAL (%)	SUPERF. SUELO OCUPABLE POR		COMP. POTA (M2)	HABITANTES	
				PRCPAL	RESIDENCIAL		LIBRES	VPO
PA-R01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
PA-R02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
PA-R03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL**

LIBRES	VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
517,14	258,87	776,81
1.050,00	440,00	1.490,00
882,00	378,00	1.260,00
<b>2.449,14</b>	<b>1.076,87</b>	<b>3.526,81</b>
<b>69,46%</b>	<b>30,44%</b>	<b>100,00%</b>



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA  
2017-18

NÚCLEO/ASENTAMIENTO :

EL PALACES

AREA DE REPARTO

AR-ZUR-R07

IDENTIFICACION DE LA U.E./S

PA-R01

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

##### PA-R01

USO GLOBAL	SUPERFICIE DE SUELO				TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD		TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO				
	P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (U.D.)	NUUEVAS (LIBRE/OTRO)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)		
RESIDENCIAL	3.389,00	426,33	3.980,55	1.827,12	14.724,00	13	4	57,14	256,67	2.956,81	1.381,00	57,14	226,33	164,00	2.888,48
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A/M2)	<b>0,187</b>														
P.Ocup. (M2)		P.LIBRES (M2)		TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.D.)	NUUEVAS (LIBRE/OTRO)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A.)	OTROS (U.A.)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (U.A.)	
68,77		2,90		100,00	68,42	21,05	10,53	0,01	0,20	0,13	0,02	0,04	0,02	0,20	

#### 2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DE FICITO SUPERAVIT U.A. A PRESENTE U.E./RECTOR TIENE UN DEFICIT (A) SUPERAVIT (A) DE 133,35 U.E. ESTE DEFICITO SUPERAVIT ESTÁ DESTINADO A COMPENSARSE CON AL RESTO DE U.E./RECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R07

DISTRIBUCION DE TIPOLOG. DUSO LUCHATIVOS	EXISTENTE N° VIV	TECHO MAXIMO NUEVO N° VIV	TECHO MAXIMO (M2)		DEGIFIENTE PONDER. R	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PUNTAS
			N° VIV	(M2)			
RESIDENCIAL R2 (VUA)	13	4	57,14	2.488,14	1,00	2.488,14	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0	0,00	0,00	0,83	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0	0,00	0,00	1,14	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPRH)	0	2	256,67	258,87	0,98	226,33	LLLO
TERCIARIO TERC.	0	0	200,00	200,00	0,82	184,00	
INDUSTRIAL IND.	0	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>975,91</b>	<b>2.956,81</b>		<b>2.888,48</b>	

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	TECHO MAXIMO		PROGRAMACION			
		N° VIV	(M2)	PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPERIL REFORMA INTERIOR	24	12	12	24	12	

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS	CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DEL PALACES	
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBERA DE CONFORMARSE CON LAS U.C. REGLAM. A CIONES Y RESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DEBERA DE CONFORMARSE CON LAS U.C. REGLAM. A CIONES Y RESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DEBERA DE CONFORMARSE CON LAS U.C. REGLAM. A CIONES Y RESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES		
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SMART. 113 DE LEY 7/2002	Este proyecto de licencia de urbanización, tiene asiniliadas, los costes de ejecución para la ejecución de las infraestructuras externas necesarias de: 30.087,26653 €/U.A. lo que hace un importe de 38.826,88 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.U.		0,00 M2 0 U.D. 0 HAB.

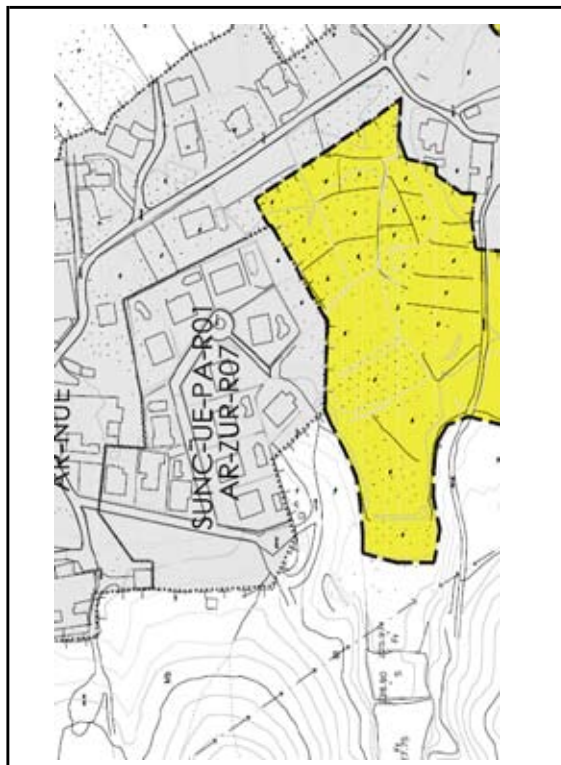
EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

**CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS**

EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO	RESIDENCIAL	Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %	
TERCIARIO NO COMERCIAL	0 %	
INDUSTRIAL	10 %	
TURISTICO	10 %	
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %	



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. PA-R02

AR-ZUR-R07

AREA DE REPARTO

PA-R02

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

Table with columns: USO GLOBAL, SUPERFICIE DE SUELO, N° DE VIVIENDAS, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)

COMPLEMENTARIO DE LA U.E. (1) % Computable según la instrucción 1/2014, circularizada por la Dirección General

Table with columns: CONSIDERE, A EFECTOS DE CRECIMIENTO, % SI CONSOLID., % NO CONSOLID., VIVIENDA NUEVA

2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

Table with columns: DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS, TIPOLOG., EXISTENTE, NUEVO, DEFICIENTE, ALTIMA MAXIMA ALTURA

3.- GESTION

Table with columns: SISTEMA DE ACTUACION, COMPENSACION, PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

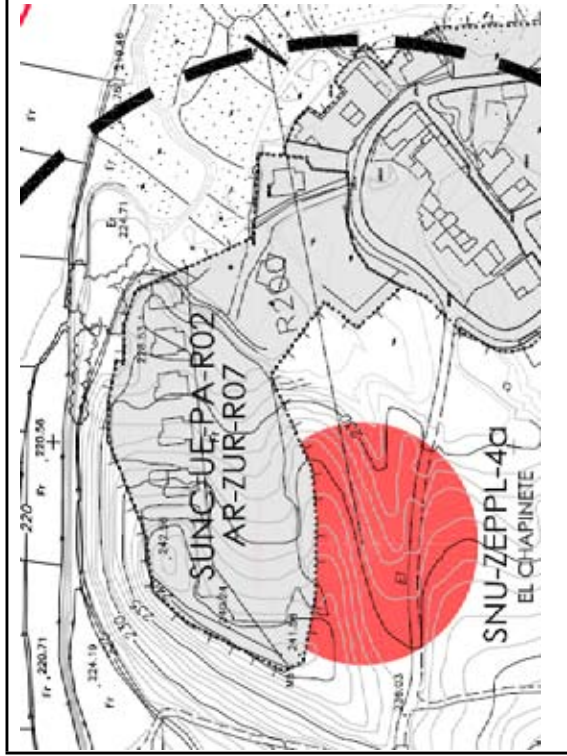
4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

Table with columns: 4.1. OBJETIVOS, 4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO, 4.3. DETERMINACIONES VINCULANTES, 4.4. CARGAS SUPLEMENTARIAS

Table with columns: DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (1), CLASE, SUP. SUELO, M2 SUELO/100 M2 TECHO

(1) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

Table with columns: CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS, EL PRESENTE SECTOR (UE) ES DE USO, SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS, JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. PA-R03

AR-ZUR-R07

AREA DE REPARTO

EL PALACIOS

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO								
		P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	REQUERIDA (M2)	VP (UD)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (M2)	VP (UD)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	VP (UD)	OTROS (UD)	TOTAL (UD)				
RESIDENCIAL	VUA	2.476,00	1.647,81	4.424,09	397,00	3.985,00	4	6	3	528,00	882,00	378,00	164,50	1.952,50	528,00	882,00	380,75	134,89	1.875,64
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		%		%		%		%		%		%		%		%		%	
		17,37		46,84		30,77		48,15		0,04		0,02		0,21		0,03		0,01	

**0,187**

CONSIDERE: EFECTOS DE CRECIMIENTO

% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	% NO VIVIENDA NUEVA
60,04	39,96	0

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA por la Dirección General

**2.- ORDENACION POR MERMORAZA**

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE (Nº VIV)	TECHO MAXIMO (M2)	Nº VIV	ALTIMA (U.A.)	ALTIMA (U.A.)
RESIDENCIAL R2 (VUA)	4	528,00	6	1,00	1,410,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,83	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	1,14	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPIB)	0	0,00	0,00	0,89	0,00	LLC
RESIDENCIAL R6 (VPIB)	0	0,00	0,00	0,88	330,75	
TERCIARIO TERC.	0	0,00	378,00	0,88	330,75	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	164,50	0,82	134,89	
TOTAL	4	528,00	9	1,424,50	1.952,50	1.975,64

**3.- GESTION**

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	REPARC.	PROGRAMACION	EDIFICA.
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	TRANSCURRIDO 12 MESES DE AD. PGOU SIN INICIADO SISTEMA SERA COOPERACION	24	12	24
PROYECTO DE REPARC. INTERIOR	REPARC. INTERIOR	12	12	12
PROYECTO DE URBANIZACION	PROYECTO DE URBANIZACION	12	12	12

**4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES**

4.1. OBJETIVOS  
CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DEL PALACIOS

4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  
DEBE CONFORMARSE A LA LOUA RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA U.E./S U.E. CON LA JUNTA DE COMPENSACION ASIMETRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES  
REVISAR LA REGULACION SECTORIAL DE PATRIMONIO POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. PATRIMONIO

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SMART.113 DE LEY 7/2009 U.E./S U.E. Se asimilarán a cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de 58.433,23 EUROS

**5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO**

SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

**EQUIPO REDACTOR:**  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

**FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC**



**CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS**

EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD

TERCIARIO COMERCIAL	10 %
RESIDENCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (\*)

CLASE	SUP. SUELO (M2)	% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	% NO VIVIENDA NUEVA
E.L.	948,50	48,59		
E.O.	294,30	12,00		
TOTAL	1.182,80	60,59		
APARC. PUBLIC. MIN.				10



DOCUMENTO PARA  
APROBACIÓN DEFINITIVA  
2.017-18

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

PGOU DE

T.M. ZURGENA

CUADRO RESUMEN

AR SIN U.E.

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Área de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

### 1.-CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS DE SUNC NO AFECTAS A NINGUNA AREA DE REPARTO

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE (Habs)	% RELAT.	% A.R. ABSOL.	USO PRCPAL	OBJETIVO (U.A.)	MECIO A.R. (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A.)	CESION 10% A.M. (U.A.)	DEFCITO SUPERAVIT (U.A.)	EXIST.	VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	VIVIENDAS NUEVAS VPO	HABITANTES NUEVAS LIBRES	HABITANTES NUEVAS VPO	TOTALES
A01	5,30	29,05	29,05	RES	26,979,29	0,354	19,955,99	1,872,88	7,860,52	68	80	0	192	0	192
A02	1,82	4,02	4,02	RES	19,955,99	0,354	14,447,49	0,00	0,00	49	28	0	97	0	97
A03	6,17	1,82	10,87	RES	17,959,25	0,354	19,619,91	2,179,99	-3,760,63	47	50	0	120	0	120
A04	6,17	33,81	33,81	RES	17,959,25	0,354	19,619,91	2,179,99	-3,760,63	47	50	0	120	0	120
TOTAL	18,26	100,00	100,00		64,475,18	0,354	59,027,86	6,447,52	0,00	168	164	0	394	0	394

### 6.-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL

S.G.E.L.	0,00	M2
S.G.E.C.	0,00	M2
S.G.I.N.F.	0,00	M2
TOTAL S.G.	0,00	M2
Cargas SUPI	0	€/UA

### 7.-RESUMEN USOS

LUGRATIVOS	M2 TECHO	
RESIDENCIAL	60.011,16	
INDUSTRIAL	400,00	
TOTAL M2	60.411,16	
VARIO	60.046,96	M2 SUELO
DOT LOCAL	0,00	
EQ.	0,00	
TOTAL M2	0,00	
DOT SG.	M2 SUELO	
EQ.	0,00	
INF.	0,00	
TOTAL M2	0,00	

### 8.-CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EUIROS
A01	0,00
A02	0,00
A03	0,00
A04	0,00
TOTALAR	0,00

### 2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO

DENOMIN. UNIDAD	E.L. (M2)	EQ. (M2)	SUPERFICIE (M2)	DENSIDAD (VIVI/Ha)	EDIFICAB. (M2/M2)	JUSTIFICACIONES
A01	5,30	0,00	4,859,30	11,26	55,827,84	0,35
A02	1,82	0,00	1,676,38	11,26	25,821,84	0,35
A03	6,17	0,00	1,919,30	6,77	2,990,10	0,16
A04	6,17	0,00	1,919,30	15,73	16,606,23	0,27
TOTAL	18,26	0,00	18,238,35	19,21	80,411,16	

### 3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO

DENOMIN. UNIDAD	E.L. > 10% (M2)	EQ. (M2)	SUPERFICIE (M2)	DENSIDAD (VIVI/Ha)	EDIFICAB. (M2/M2)	JUSTIFICACIONES
A01	5,30	0,00	4,859,30	11,26	55,827,84	0,35
A02	1,82	0,00	1,676,38	11,26	25,821,84	0,35
A03	6,17	0,00	1,919,30	6,77	2,990,10	0,16
A04	6,17	0,00	1,919,30	15,73	16,606,23	0,27
TOTAL	18,26	0,00	18,238,35	19,21	80,411,16	

### RESUMEN AR

TIPO SUELO	RESIDENCIAL	SUNC
TIPOLOG. POPAL	VIA	VIA
USO RESIDENCIAL	60.011,16	M2
USO TERCIARIO	400,00	M2
USO INDUSTRIAL	0,00	M2
SUP. BRUTALAR.	182.863,45	M2
SUP. S.G.	0,00	M2
SUP. TOTAL	182.863,45	M2
EDIFICABILIDAD	0,00	M2/M2
VIV. EXIST.	168	UD.
VIV. NUEVAS	164	UD.
VPO	0	UD.

### RESUMEN AR SIN U.E.

TIPO SUELO	RESIDENCIAL	SUNC
TIPOLOG. POPAL	VIA	VIA
USO RESIDENCIAL	60.011,16	M2
USO TERCIARIO	400,00	M2
USO INDUSTRIAL	0,00	M2
SUP. BRUTALAR.	182.863,45	M2
SUP. S.G.	0,00	M2
SUP. TOTAL	182.863,45	M2
EDIFICABILIDAD	0,00	M2/M2
VIV. EXIST.	168	UD.
VIV. NUEVAS	164	UD.
VPO	0	UD.

### 4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTIA

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE VIV. EXIST. (%)	VIVIENDAS VIV. EXIST.	% VIVI. TERC.	TOTAL	USO PRCPAL	COMP. POTIA (M2)	SUPERFICIE VPO EXIST.	VIVIENDAS VPO EXIST.	COMP. POTIA (HAB)	HABITANTES VPO EXIST.
A01	0,00	0	0	0	RESIDENCIAL	0,00	68	0	0	192
A02	0,00	0	0	0	RESIDENCIAL	0,00	49	0	0	97
A03	0,00	0	0	0	RESIDENCIAL	0,00	7	13	0	14
A04	0,00	0	0	0	RESIDENCIAL	0,00	47	3	0	120
TOTAL							168	29		394

### RESUMEN AR SIN U.E.

USO PRCPAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
COMP. POTIA	0,00	0,00
COMP. POTIA (HAB)	0	0
HABITANTES VPO	192	0
HABITANTES VPO	14	0
HABITANTES VPO	120	0
TOTAL	394	0

### 5.-EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL DE NUEVA CONSTRUCCION

V.LIBRE	VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
10,447,79	0,00	10,447,79
1,146,00	0,00	1,146,00
7,888,87	0,00	7,888,87
TOTAL	0,00	23,160,50





### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA  
2017-18

PGOU DE **TM ZURGENA** NUCLEO DE **ALFOQUIA** BARRIO **LA CONCORDIA** IDENTIFICACION DEL AREA **A01**

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

A01

USO GLOBAL	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO																																												
	P.Ocup. (M2)	VIAJO (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO (M2)	TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO (M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	TOTAL (U.A./M2)																																								
RESIDENCIAL	29.711,00	8.726,86	15.135,14	0,00	52.979,00	68	148	14.851,20	10.441,79	0,00	25.292,99	11.728,09	0,00	26.979,29																																								
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">% SUPERFICIES DE SUELO</th> <th colspan="3">Nº DE VIVIENDAS</th> <th colspan="3">EDIFICABILIDAD</th> <th colspan="3">APROVECHAMIENTO</th> </tr> <tr> <th>P.Ocup. (%)</th> <th>VIAJO (%)</th> <th>OTROS (%)</th> <th>EXISTENTE (%)</th> <th>LIBRE (%)</th> <th>VPO (%)</th> <th>TOTAL (%)</th> <th>EXISTENTE (%)</th> <th>LIBRE (%)</th> <th>VPO (%)</th> <th>EXISTENTE (M2/M2)</th> <th>LIBRE (M2/M2)</th> <th>OTROS (M2/M2)</th> <th>TOTAL (M2/M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>56,09</td> <td>16,34</td> <td>28,57</td> <td>43,95</td> <td>54,05</td> <td>0,00</td> <td>100,00</td> <td>0,28</td> <td>0,20</td> <td>0,00</td> <td>0,48</td> <td>0,22</td> <td>0,00</td> <td>0,50</td> </tr> </tbody> </table>														% SUPERFICIES DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO			P.Ocup. (%)	VIAJO (%)	OTROS (%)	EXISTENTE (%)	LIBRE (%)	VPO (%)	TOTAL (%)	EXISTENTE (%)	LIBRE (%)	VPO (%)	EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE (M2/M2)	OTROS (M2/M2)	TOTAL (M2/M2)	56,09	16,34	28,57	43,95	54,05	0,00	100,00	0,28	0,20	0,00	0,48	0,22	0,00	0,50
% SUPERFICIES DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO																																													
P.Ocup. (%)	VIAJO (%)	OTROS (%)	EXISTENTE (%)	LIBRE (%)	VPO (%)	TOTAL (%)	EXISTENTE (%)	LIBRE (%)	VPO (%)	EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE (M2/M2)	OTROS (M2/M2)	TOTAL (M2/M2)																																									
56,09	16,34	28,57	43,95	54,05	0,00	100,00	0,28	0,20	0,00	0,48	0,22	0,00	0,50																																									

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014, circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	LIBRE	VPO
0,00	0,00	0

#### 2.- ORDENACION POR MENORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EXISTENTE (Nº VIV.)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. K.	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (Nº PUNTAS)
		Nº VIV.	(M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	68	14.851,20	15	2.402,40	1,00	17.253,60	17.253,60
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	66	8.039,39	0,84	0,00	SEGUN ORDENA
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	0	0,00	1,16	9.325,69	0,00
RESIDENCIAL R5 (VUB)	0	0,00	0	0,00	0,82	0,00	0,00
RESIDENCIAL R6 (VUBA)	0	0,00	0	0,00	0,85	0,00	0,00
TERCIARIO R7 (VPA)	0	0,00	0	0,00	0,81	0,00	0,00
TERCIARIO R8 (VPA)	0	0,00	0	0,00	0,66	0,00	0,00
INDUSTRIAL	0	0,00	0	0,00	0,90	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>68</b>	<b>14.851,20</b>	<b>80</b>	<b>10.441,79</b>		<b>25.292,99</b>	<b>26.979,29</b>

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	NO PRECISA	PLANTEAMIENTO (MESES)	REPARO (MESES)	PROGRAMACION URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANTEAMIENTO	NO PRECISA				

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS: UN AREA DE SUNC QUE CORRESPONDE CON UN BARRIO HISTORICO. LA PROPIEDAD ESTA MUY DISGREGADA EN PARCELAS DE PEQUEÑA SUPERFICIE Y DISPONE DE UN ALTO GRADO DE SERVIDOS Y FACILMENTE LOS PROPIETARIOS PUEDEN CONECTAR LAS REDES EL OBJETIVO ES FACILITAR SU CONSOLIDACION DE MANERA QUE CADA PROPIETARIO COMPLETE LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA TENER SUS SUMINISTROS. DE MANERA QUE AL FINALIZAR LA CONSOLIDACION TODOS LOS SERVICIOS ESTEN FINALIZADOS

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: CADA PROPIETARIO INDIVIDUAL O CONJUNTO DE PROPIETARIOS SE HARAN CARGO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEFICIENTES QUE LE PUEDAN SER APLICADAS Y LA GESTION DE LOS ACCESOS EN RELACION CON EL 10% DE GESTION PODRIA SER SUPLIDO POR COMPENSACION ECONOMICA EN EL CASO DE QUE EL PROPIETARIO LO PRECISE

4.3.- PRECISE: PRECISE CUAL QUIERES AUTORIZACION LOS PROPIETARIOS DEBERAN DE CEDER EL VIALD Y LAS DOTACIONES DE TITULARIDAD PRIVADA PARA AQUELLAS PARCELAS AFECTADAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE VIVAS PECUARIAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. VIVAS PECUARIAS

4.4.- CARGAS SUPLENTERIAS: ART. 133 DE LEY 7/2002. La presente U.E./Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras sistemas necesarias de:  0,00€ euros

#### 5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POT.

INSTRUCCION 1/2014	0,00 M2
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 PAB.
PLANTANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA  
2017-18

PGOU DE **TM ZURGENA** NUCLEO DE **ALFOQUIA** BARRIO **CHICAGO** IDENTIFICACION DEL AREA **A02**

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			EXISTENTE (U.A.)	APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A.)		
		P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (UD)	LIBRE (M2)	VP (M2)		VP (M2)	LIBRE (M2)	VP (M2)		VP (M2)	LIBRE (U.A.)	VP (U.A.)		VP (U.A.)	OTROS (U.A.)
RESIDENCIAL	VUAD	19.291,00	13.067,67	16.179,33	48.538,00	46	28	0	74	11.232,00	3.889,84	0,00	400,00	16.521,84	12.281,12	4.451,42	0,00	264,00	16.976,54
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		<b>0,354</b>																	

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. -184,23

LA PRESENTE U.E. RECTOR TIENE UN DEFICIT (U) SUPERAVIT (A) DE 484,29 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON AL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO ALFOQUIA

#### 2.- ORDENACION POR MENORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE		TECHO MAXIMO		TOTAL		CERCIANTE POND. K.	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N PLANTAS
		Nº EDIF.	M2	Nº VIV.	M2	M2	M2			
RESIDENCIAL R2 (VUA)		16	4.800,00	2	380,00	18	5.180,00	1,00	5.180,00	10
RESIDENCIAL R3 (VUP)		30	6.432,00	26	3.509,84	56	9.941,84	0,94	0,00	SEGUN ORDENA
RESIDENCIAL R4 (VUAD)								1,16	11.552,54	
RESIDENCIAL R5 (VUB)								0,72	0,00	
RESIDENCIAL R6 (VUBA)								0,82	0,00	
RESIDENCIAL RVPO								0,81	0,00	
TERCIARIO IND.		1	400,00		0,00	1	400,00	0,66	284,00	
TOTAL		46	11.632,00	28	3.889,84	74	15.521,84	0,90	16.976,54	

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	NO PRECISA	PROGRAMACION	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO / DESARROLLO	NO PRECISA				

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

EL OBJETIVO DE UN AREA DE SUNC QUE CORRESPONDE CON UN BARRIO HISTORICO. LA PROPIEDAD ESTA MUY DISCREGADA EN PARCELAS DE PEQUEÑA SUPERFICIE Y DISPONE DE UN ALTO GRADO DE SERVIDOS Y FACILMENTE LOS PROPIETARIOS PUEDEN CONECTAR LAS REDES EL OBJETIVO ES FACILITAR SU CONSOLIDACION DE MANERA QUE CADA PROPIETARIO COMPLETE LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA TENER SUS SUMINISTROS DE MANERA QUE AL FINALIZAR LA CONSOLIDACION TODOS LOS SERVICIOS ESTEN FINALIZADOS

4.1.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  
CADA PROPIETARIO INDIVIDUAL O CONJUNTO DE PROPIETARIOS SE HARAN CARGO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEFICIENTES QUE LE PUEDAN SER APLICADAS Y LA GESTION DE LOS ACCESOS EN RELACION CON EL 10% DE GESTION PODRIA SER SUPLENIDO POR COMPENSACION ECONOMICA EN EL CASO DE QUE EL PROPIETARIO LO PRECISE

4.2.- PRECISAS  
PRECISA CUAL QUIERES AUTORIZACION LOS PROPIETARIOS DEBERAN DE CEBER EL VIARIO Y LAS DOTACIONES DE TITULARIDAD PRIVADA SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE VIAS PECUARIAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. VIAS PECUARIAS RAMBLAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. RAMBLAS DE LAS PARRAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. RAMBLAS DE LAS PARRAS

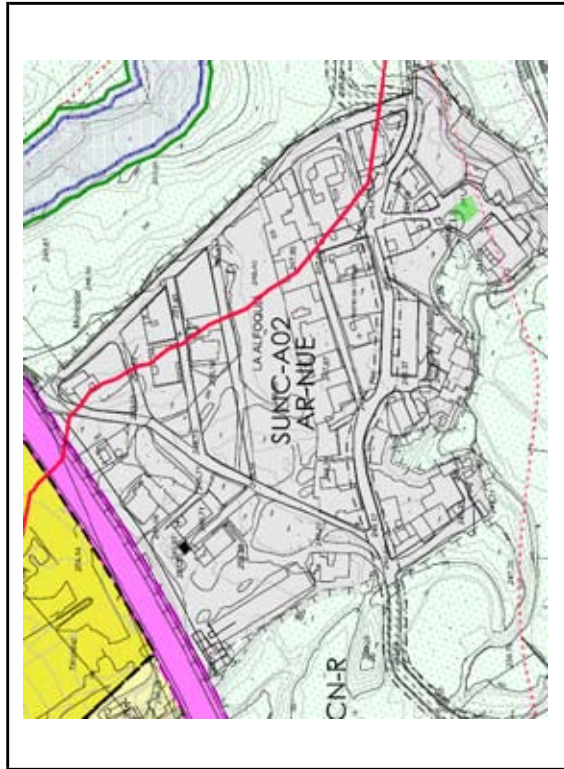
4.3.- CARGAS SUPLENIR LAS CARGAS DE LA U.E. (ART. 133 DE LEY 7/2004)  
La presente U.E. Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras externas necesarias de :  
0,6m2 Techo  
0,000 EURCOS

#### 5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.T.A

INSTRUCCION 1/2014	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO
	0,00 M2	0 UD.
	0 UD.	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS		Y LE SON	
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	TERCIARIO COMERCIAL	10 %	
	INDUSTRIAL	0 %	
	MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %	

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI CONSOLID.	0,00
% NO CONSOLID.	0,00
VIVIENDA NUEVA VPO	0
VPO	0

(\*) % Computable segun la Instrucción 1/2014, articulada por la Direccion General



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

PGOU DE TM ZURGENA A03 NUCLEO DE EL CUCADOR BARRIO CUCADOR IDENTIFICACION DEL AREA A03

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

A03

Table with columns for USO, TIPOLOG., P.OCCUP., P.LIBRES, VIARIO, OTROS, SUPERFICIE DE SUELO, EXISTENTE, TOTAL, N° DE VIVIENDAS, ENFITEUSIS, APROVECHAMIENTO, etc.

DEFICIT O SUPERAVIT U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT TIENE UN DEFICIT O SUPERAVIT DE -184,23 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTÁ DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. DEL SECTOR DEL AREA DE REPARTO EL CUCADOR

2.- ORDENACION POR MENORAZADA

Table with columns for DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS, TIPOLOG., EXISTENTE, TECHO MAXIMO, PONDERR, CERGENTE, ALTURA, etc.

3.- GESTION

Table with columns for SISTEMA DE ACTUACION, PLANIAMIENTO, DESARROLLO, REPARC., PROGRAMACION, etc.

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

El presente U.E. Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras externas necesarias de:

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POT.

Table with columns for INSTRUCCION 1/2014, SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO, N° DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO, etc.

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

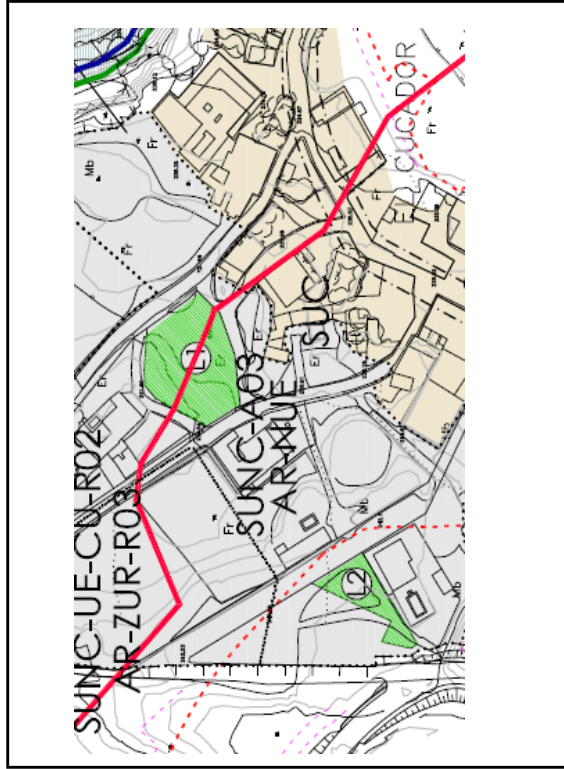


Table: CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS Y LE SON SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA  
2017-18

**1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.**

USO GLOBAL	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS		TOTAL (U.E.)	EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO			
	P.Ocup. (M2)	P.Libres (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.E.)	LIBRE (U.E.)		LIBRE (M2)	VP (M2)	EXISTENTE (U.E.)	LIBRE (U.E.)	OTROS (U.E.)	TOTAL (U.E.)
RESIDENCIAL	2.1046,00	20081,30	20.583,15	0,00	50	97	0,00	7.888,87	0,00	8.359,09	0,00	17.929,25
<b>0.354</b>												

**DEFICIT O SUPERAVIT U.E.**  
 LA PRESENTE U.E. RECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 3,870,63 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTÁ DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. DEL SECTOR DE PALACIOS.

CONSIDERACIONES A EFECTOS DE CRECIMIENTO:

% SI CONSOL.	% NO CONSOL.	VIVIENDA NUEVA
0,00	0,00	0

**CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS**

USO COMPATIBLES EN LOS SIGUIENTES USOS EN % SOBRE LA EDIFICABILIDAD:

USO RESIDENCIAL	10 %
USO TERCARIO COMERCIAL	10 %
USO INDUSTRIAL	0 %
USO MAXIMO NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

**2.- ORDENACION POR MERMORAZADA**

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO		CERCHIENTE PONDERR K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N PLANTAS
	Nº VIV. (M2)	NUEVO (M2)			
R2 (VUA)	23	3.500,00	1,00	8.337,36	
R3 (VUP)	24	4.188,87	0,94	0,00	SEGUN ORDENA
R4 (VUA)			1,16	9.591,89	
R5 (VUP)			0,72	0,00	
R6 (VUP)			0,82	0,00	
R7 (VUP)			0,81	0,00	
TERC. TER.			0,66	0,00	
IND. IND.			0,90	0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>8.917,86</b>	<b>50</b>	<b>16.936,23</b>	<b>17.929,25</b>

**3.- GESTION**

SISTEMA DE ACTUACION	PLANEAMIENTO	DESARROLLO	REPARC. (MESES)	PROGRAMACION URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
NO PRECISA	NO PRECISA	NO PRECISA			

**4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES**

4.1.- OBJETIVOS: UN AREA DE SUNC QUE CORRESPONDE CON UN BARRIO HISTORICO. LA PROPIEDAD ESTA MUY DISCREGADA EN PARCELAS DE PEQUEÑA SUPERFICIE Y DISPONE DE UN ALTO GRADO DE SERVIDOS Y FACILMENTE LOS PROPIETARIOS PUEDEN CONECTAR LAS REDES EL OBJETIVO ES FACILITAR SU CONSOLIDACION DE MANERA QUE CADA PROPIETARIO COMPLETE LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA TENER SUS SUMINISTROS, DE MANERA QUE AL FINALIZAR LA CONSOLIDACION TODOS LOS SERVICIOS ESTEN FINALIZADOS.

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:  
 CADA PROPIETARIO INDIVIDUAL, CON JUNTO DE PROPIETARIOS SE HARAN CARGO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEFICIENTES QUE LE PUEDAN SER APLICADAS Y LA GESTION DE LOS ACCESOS EN RELACION CON EL 10% DE GECION PODRIA SER SUPPLIDO POR COMPENSACION ECONOMICA EN EL CASO DE QUE EL PROPIETARIO LO PRECISE.

4.3.- PRECISAS:  
 PRECISE CUAL QUIERE AUTORIZACION LOS PROPIETARIOS DEBERAN DE CEBER EL VIARIO Y LAS DOTACIONES DE TITULARIDAD PRIVADA PARA SU MANUTENCION Y REPARACIONES.

4.4.- PATRIMONIO:  
 SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE PATRIMONIO POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE.

4.5.- CARGAS SUPLENTERIAS PART. T3 DE LEY 7/2002:  
 La presente U.E. Sector, ademas de las cargas propias de la urbanizaci6n, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la elecci6n de las infraestructuras externas necesarias de : 0,6m2/m2, lo que hace un importe de 0,00 EUROS.

**5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POT. INSTRUCCION 1/2014**

SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO: 0,00 M2  
 Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO: 0 UD.  
 HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO: 0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
 FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
 JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ



### 2.2.2. DE SUELO URBANIZABLE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA 2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AR-SUES-H1

NUCLEO/ASENTAMIENTO: VARIOS

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto , con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

6-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-SUES-H1

COEF USUO Y TIPO	Nº VIV	U/M2	K
R2 (VUA)	15000	1000	0,00
R3 (VUA)	13000	1000	0,00
R4 (VUA)	10000	1000	0,00
R5 (VPA)	11500	1000	0,95
R6 (VPA)	7000	1000	0,90
R7 (VPA)	12000	1000	0,95
R8 (VPA)	4000	11000	0,88
R9 (VPA)	10000	1000	0,90
INDUSTRIAL	5000	0,00	0,80

1-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-H1

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (HAB)	A.R. RELAT.	A.R. ABSOL.	USO PROCPAL.	OBJETIVO (U.A.)	MEDIO A.R. (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A.)	CESION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT SUPERAVIT (U.A.)	VIVIENDAS NUEVAS		HABITANTES	
										EXIST.	LIBRES	TOTALES	EXIST.
I-1	19,68	52,78	49,99	IND	70,89524	0,341	60,43268	6714,98	3,746,60	0	0	0	0
I-2	2,65	7,10	6,72	IND	9,53280	0,341	8,12512	802,90	4,467,71	0	0	0	0
I-3	2,72	7,29	6,90	IND	9,78840	0,341	8,344,01	927,11	517,28	0	0	0	0
I-4													
TOTAL	37,31	100,00	94,72		134,31818	0,341	114,497,96	12,722,00	7,096,21	0	0	0	0
S.G.E.L.	1,30	0,20	3,30		0,00	0,341	3,888,34	443,22	-4,432,15	0	0	0	0
S.G.E.L.	0,68	1,96	1,96		0,00	0,341	608,60	67,62	-676,22	0	0	0	0
S.G.INF.	30,33	100,00	100,00		134,31818	0,341	1,700,88	198,68	-1,988,84	0	0	0	0
TOTAL SG					134,31818	0,341	120,886,34	13,431,32	-7,424,19	0	0	0	0

7- RESUMEN USOS

USOS	M2 TECHO	M2 SUELO
RESIDENCIAL	0,00	14,824,24
INDUSTRIAL	148,242,40	14,824,24
TOTAL	148,242,40	14,824,24

2-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-H1

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (M2)	DENSIDAD (VIVIENDAS/HAB)	EDIFICACIONES		TOTAL UD/100M2
			M2 TECHO (M2)	M2 SUELO (M2)	
I-1	12,298,20	0,00	48,000,00	25,00	0,50
I-2	2,648,00	0,00	10,592,00	25,00	0,50
I-3	2,719,00	0,00	10,876,00	25,00	0,50
I-4					
TOTAL	37,310,60	0,00	148,242,40	75,00	0,50

RESUMEN AR AR-SUES-H1

TIPO SUELO	APROV. MEDIO	0,341 U./M2
INDUSTRIAL		
RESIDENCIAL		
USO TERCIARIO		
USO INDUSTRIAL		
TOTAL		

8- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EFECTOS	COMP.POTA	COMP.POTA (HAB)
I-1	92,700,38	0	0
I-2	580,565,68	0	0
I-3	125,448,75	0	0
I-4	128,813,38	0	0
TOTAL AR	1.767.600,21	0	0

4-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-SUES-H1

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE OCUPADA (%)	SUPERFICIE NETA OCUPABLE POR (%)	COMP.POTA (M2)	SUPERF.POTA (%)	VIVIENDAS NUEVAS		COMP.POTA (UD)	COMP.POTA (HAB)
					EXIST.	VPO		
I-1	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
I-2	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
I-3	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
I-4	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0

5- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

VLIBRE	VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00

EQUIPO REDACTOR FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO: VARIOS AREA DE REPARTO AR-SUES+1 IDENTIFICACION DEL SECTOR I-1

#### 1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR

USO	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO									
	TIPOLG.	P.OCUP. (M2)	LIBRES (M2)	VARIO (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.D)	LIBRE(U.D)	VPO(U.D)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE(U.A)	VPO(U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)
INDUSTRIAL	IND	0,00	98.467,00	70.897,00	27.570,00	196.934,00	0	0	0	0,00	0,00	0,00	78.773,60	78.773,60	0,00	0,00	0,00	70.896,24	70.896,24

APROVECHAMIENTO (M2/U.A./M2)	% SUPERFICIES DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO				
	P.OCUP. (%)	LIBRES (%)	OTROS (%)	EXISTENTE (%)	LIBRE(%)	VPO(%)	EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE(M2/M2)	VPO(M2/M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE(U.A./M2)	VPO(U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	TOTAL (U.A./M2)
0,341	0,00	50,00	36,00	14,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,40	0,40	0,00	0,00	0,36	0,36

REPARTO SUPERVIT U.A. 3.746,60 U.E. LA PRESENTE U.E SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERVIT (+) DE 3.746,60 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-SUES+1

#### 2.-ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLG.	TECHO MAXIMO		CEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
		EXISTENTE Nº VIV.	Nº VIV. NUEVO			
RESIDENCIAL R2 (VVA)	0	0,00	0	0,00	0,00	A
RESIDENCIAL R4 (VAD)	0	0,00	0	0,95	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPM)	0	0,00	0	0,90	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VPMa)	0	0,00	0	0,95	0,00	LLO
RESIDENCIAL R7 (VPMb)	0	0,00	0	0,89	0,00	
TERCIARIO TERC.	0	0,00	0	0,90	0,00	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	28.773,60	0,90	78.773,60	
TOTAL	0	0,00	28.773,60	78.773,60	70.896,24	

#### 3.-GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANIAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	PROGRAMACION (MESES)	EDIFICACION (MESES)
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE REPARACION	24	12	12	24
PROYECTO DE URBANIZACION	PROYECTO DE URBANIZACION				12

#### 4.-CONDICIONES Y DETERMINACIONES

- 4.1.-OBJETIVOS: GENERAR UNA OFERTA INDUSTRIAL PARA GRANDES INDUSTRIAS DE LA COMARCA
- 4.2.-CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: LA LEY RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO. LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRÁ EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES. LA ZONA COYUNDANTE CON LA AUTOVIA SE DESTINARÁ A LA UBICACION DE LAS ZONAS VERDES DEL SECTOR Y DEBERA DE SER OBJETO DE UN PROYECTO DE INTEGRACION PAISAJISTICA Y SOLUCIONES AL IMPACTO ACUSTICO.
- 4.3.-DETERMINACIONES VINCULANTES: SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE CARRERAS POR LO QUE REQUISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS RAMBLAS
- 4.4.-CARGAS SUPLEMENTARIAS (SART. 113 DE LEY 7/2002): La presente U.E./Sector además de las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras necesarias de: 352.800,00€ UVA que hace un importe de 352.800,00€ EUROS
- 4.5.-PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA: SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2 Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 UD. HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 0 HAB.

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

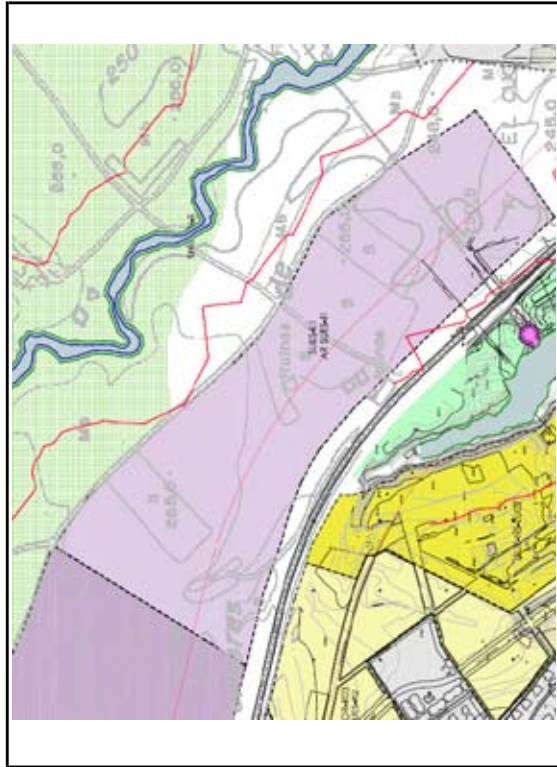
FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUES

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 65.3.a de la LOUA

#### CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS

EL PRESENTE SECTOR (U.E. DE USO)	INDUSTRIAL	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS 0 %
TERCIARIO COMERCIAL	0 %	
TERCIARIO NO COMERCIAL	0 %	
RESIDENCIAL	0 %	
TURISTICO	0 %	
MAXIMO % NO INDUSTRIAL	0 %	

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2) / M2 SUELO/100 M2 TECHO
E.L.	19.693,40 / 25,00
E.C.	7.877,38 / 10,00
TOTAL	27.570,78 / 35,00
APARC.PUBLIC. MIN.	398



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E.S U.E. 142

AR-SUES+1

AREA DE REPARTO

VARIOS

12

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.O.C.U.P. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO			
			LIBRES (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.D)	NUEVAS (U.D)	TOTAL (U.D)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A.)	NUEVAS (U.A.)	TOTAL (U.A.)	
INDUSTRIAL	IND	0,00	61.251,00	54.023,00	7.228,00	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.100,72	44.100,72

APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)	% SUPERFICIES DE SUELO			% DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO		
	P.O.C.U.P. (%)	LIBRES (%)	OTROS (%)	EXISTENTE (%)	NUEVAS (%)	TOTAL (%)	LIBRE (M2/M2)	OTROS (M2/M2)	TOTAL (M2/M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	TOTAL (U.A./M2)
0,341	0,00	50,00	44,10	5,90	100,00	0,00	0,00	0,40	0,40	0,00	0,38	0,38

SECTOR OT SUP+1 U.A. 2.330,56 LA PRESENTE U.E. SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 2.330,56 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-SUES+1

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		EFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
		EXISTENTE Nº VIV.	Nº NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL R2 (VVA)	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R4 (VMD)	0	0,00	0,00	0,95	0,00	DEFIN. EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPMc)	0	0,00	0,00	0,90	0,00	LLO
RESIDENCIAL R6 (VPMa)	0	0,00	0,00	0,95	0,00	
RESIDENCIAL R7 (VPMb)	0	0,00	0,00	0,89	0,00	
TERCIARIO TERC.	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
INDUSTRIAL IND.	0	49.000,80	49.000,80	0,90	44.100,72	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>49.000,80</b>	<b>0,90</b>	<b>44.100,72</b>	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANIAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE REPARACION	24	12	24
PROYECTO DE URBANIZACION	PROYECTO DE URBANIZACION			12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

- 4.1.- OBJETIVOS: GENERAR UNA OFERTA INDUSTRIAL PARA INDUSTRIAS MEDIAS DEL T.M. Y DE LA COMARCA
- 4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJ RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO. LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO. LA ZONA COLINDANTE CON LA CARRETERA SE DESTINARA A LA UBICACION DE LAS ZONAS VERDES DEL SECTOR Y DEBERA DE SER OBJETO DE UN PROYECTO DE INTEGRACION PAISAJISTICA
- 4.3.- DE TERMINACIONES VINCULANTES: SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INCENDIO DE LOS ORGANISMOS SECTORIAL DEL QUE DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJ RELATIVAS A LA TRAMITACION DEL PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO DEBERA DE REALIZAR UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL COMPLEMENTARIO QUE DEFINA DICHAS ZONAS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA O.P.D.P.H. CUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSECUCION DEL ESTUDIO MENCIONADO NO PODRA SER JUSTIFICACION PARA EL ABLEAMIENTO DE POSIBLES COMPENSACIONES. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES
- 4.4.- CARGAS SUPLENMENTARIAS: SE ASIGNAN CARGAS SUPLENMENTARIAS PARA LA EJECUCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS NECESARIAS DE:
 

13.15580063	60 U.A.	que hace un importe de	500.355,58 EUROS
-------------	---------	------------------------	------------------
- 5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.T.A.
 

START 1815 01 DEL D27072	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 U.D.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUES





### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E.I.S U.E. I-3

AR-SUES-I1

AREA DE REPARTO

VARIOS

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

I-3

USO	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO									
	TIPOLG.	P.Ocup. (M2)	LIBRES (M2)	VARIO (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE(UD)	VPO(UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE(U.A.)	VPO(U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)
INDUSTRIAL	IND	0,00	13.240,00	12.303,00	937,00	26.480,00	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	10.592,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.532,80
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO(U.A./M2)</b>																			
<b>0,341</b>																			

#### 2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		EFICIENTE PONDER. K	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
		EXISTENTE Nº VIV.	Nº VIV. NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL R2 (VVA)		0	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R4 (VVA)		0	0,00	0,95	0,00	DEFINICION PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPMa)		0	0,00	0,90	0,00	DESHARRO LLO
RESIDENCIAL R6 (VPMa)		0	0,00	0,95	0,00	
RESIDENCIAL R7 (VPMa)		0	0,00	0,89	0,00	
TERCIARIO TERC.		0	0,00	0,90	0,00	
INDUSTRIAL IND.		0	10.592,00	0,90	9.532,80	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>10.592,00</b>		<b>10.592,00</b>	<b>9.532,80</b>

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	PROGRAMACION (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	24	12	12	24
	PROYECTO DE REPARACION				
	PROYECTO DE URBANIZACION				12

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS  
GENERAR UNA OFERTA INDUSTRIAL PARA INDUSTRIAS MEDIAS DEL T.M. Y DE LA COMARCA

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  
DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJ RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJ RELATIVAS A CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO. LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO. LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO. LA JUNTA COLABORANTE CON LA CARRETERA SE DESTINARA A LA UBICACION DE LAS ZONAS VERDES DEL SECTOR Y DEBERA DE SER OBJETO DE UN PROYECTO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

4.3.- DE TERMINACIONES VINCULANTES  
SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS S/ART. 113 DE LEY 7/2007  
La presente U.E./ Sector ademas de las cargas propias de la urbanizaci. tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecuci. de las infraestructuras esternas necesarias de: [ ] que hace un importe de [ ] 22244919 EUROS

4.5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POT. SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2 O UD. Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 UD. HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO: VARIOS

AREA DE REPARTO

AR-SUES-11

IDENTIFICACION DE LA U.E./S

U.E. 14

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

14

USO GLOBAL	TIPOLOG. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	EXISTENTE (UD)	Nº DE VIVIENDAS NUEVAS (LIBRE/UD) VPO/UD	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	AFROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A.)
		P.LIBRES (M2)	VARIO (M2)	OTROS (M2)				EXISTENTE (M2)	NUEVAS (M2)	VPO(M2)		LIBRE(U.A.)	VPO(U.A.)	OTROS (U.A.)	
INDUSTRIAL	IND	0,00	13.995,00	12.665,00	597,00	0	0	0,00	0,00	10.876,00	10.876,00	0,00	0,00	0,00	9.788,40

AFROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)	3.- SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (%)	Nº DE VIVIENDAS NUEVAS (LIBRE/%) VPO/UD)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	AFROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A./M2)
	P.Ocup. (%)	P.LIBRES (%)	OTROS (%)			EXISTENTE (%)	NUEVAS (%)	VPO(M2)		LIBRE(M2)	VPO(M2)	OTROS (M2)	
0,341	0,00	50,00	46,85	3,45	100,00	0,00	0,00	0,00	0,40	0,40	0,00	0,38	0,38

DEFICIT O SUPERAVIT U.E./A. LA PRESENTE U.E./SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 517,28 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-11

#### 2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		EFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
		EXISTENTE (M2)	NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL RES (VUA)	R2	0,00	0,00	1,00	0,00	0
RESIDENCIAL RES (VUA)	R3	0,00	0,00	0,95	0,00	DE ABRIL EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL RES (VPM)	R4	0,00	0,00	0,90	0,00	DE ABRIL EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL RES (VPM)	R5	0,00	0,00	0,95	0,00	DE ABRIL EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL RES (VPM)	R6	0,00	0,00	0,89	0,00	DE ABRIL EN PLAN DE DESARROLLO
TERCIARIO	TERC.	0,00	0,00	0,90	0,00	55
INDUSTRIAL	IND.	10.876,00	10.876,00	0,80	9.788,40	55
TOTAL		0	0	10,876,00	10,876,00	9.788,40

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM.		PROCESACION URBANA (MESES)	EDIFIC. (MESES)
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	24	12	12	24
	PROYECTO DE REPARCELACION				
	PROYECTO DE URBANIZACION				

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS  
GENERAR UNA OFERTA INDUSTRIAL PARA INDUSTRIAS MEDIAS DEL T.M. Y DE LA COMARCA

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  
DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJ RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y AFROVECHAMIENTO  
LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO  
LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE DE LOS SERVICIOS DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DE LAS ZONAS VERDES DEL SECTOR Y DEBERA DE SER OBJETO DE UN PROYECTO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

4.3.- DE TERMINACIONES VINCULANTES  
SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS S/ART. 113 DE LEY 7/2007  
La presente U.E./ Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas las cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras elementales necesarias de: 15.000€000 E.U.A. que hace un importe de 72831639 EUROS

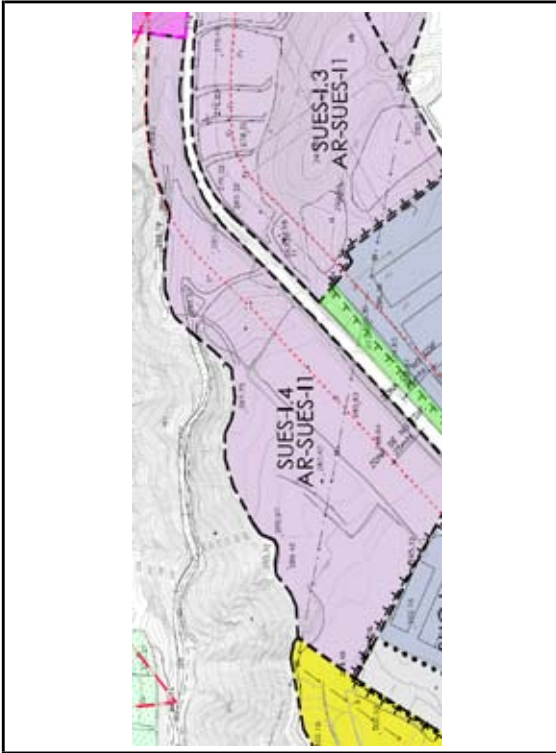
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA  
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2  
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 UD.  
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 563.3.a de la LOUJ

#### CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS

EL PRESENTE SECTOR UE ES DE USO	INDUSTRIAL	TOTAL
LOS SIGUIENTES USOS EN LOS <td>% SOBRE LA EDIFICABILIDAD</td> <td></td>	% SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	0 %	
TERCIARIO NO COMERCIAL	0 %	
RESIDENCIAL	0 %	
TURISTICO	0 %	
MAXIMO % NO INDUSTRIAL	0 %	



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA 2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AR-SUES-R1

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LOS PINOS

La siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto , con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LOS SECTORES DEL AREA DE REPARTO

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (HAB)	% RELAT.	A.R. ABSOL.	% A.R. RELAT.	USO PROCPAL.	RES	OBJETIVO (U.A.)	MECIO A.R. (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A./M2)	CESION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT SUPERAVIT (U.A.)	EXIST.	VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	VIVIENDAS NUEVAS VPO	TOTALES	HABITANTES NUEVAS LIBRES	HABITANTES NUEVAS VPO	TOTALES	
R01	22,95	100,00	98,23	100,00	RES	26.622,37	0,114	23.536,92	26.615,21	470,24	138	40	30	208	140	308	96	72	308
TOTAL	22,95	100,00	98,23	100,00		26.622,37	0,114	23.536,92	26.615,21	470,24	138	40	30	208	140	308	96	72	308

6-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-SUES-R1

S.G.E.L.	2.595,54	M2
S.G.E.E.	330,00	M2
S.G.INF.	1.159,06	M2
<b>TOTAL S.G.</b>	<b>4.124,60</b>	<b>M2</b>
Cargas SUPI	38,80	€/DA

7- RESUMEN USOS

LIBRATIVOS	M2 TECHO	75.732,08
RESIDENCIAL	M2 SUELO	27.584,28
INDUSTRIAL	M2 SUELO	3.307,71
TOTAL M2		106.624,07

8- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EFECTOS	
R01	1.032.821,59	
TOTAL	1.032.821,59	

2-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-R1 3-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO

DENOMINACION SECTOR	E.L. (M2)	SUPERFICIE (M2)	E.L.->10% (M2)	DENSIDAD (VIVI/Ha)	EDIFICAB.		APARC.			
					M2/TECHO	M2/100M2	UD/100M2	UD/100M2		
R01	22.947,04	3.307,71	22.947,04	9,06	27.584,28	0,12	83,25	12,00	36,25	0,50
TOTAL	22.947,04	3.307,71	22.947,04	9,06	27.584,28	0,12	83,25	12,00	36,25	0,50

4-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTIA

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE VIVI EXIST.	VIVI+TERC. (M2)	% VIVI+TERC.	SUPERF. SUELO COMP.POTA (M2)	SUPERF. SUELO COMP.POTA RESIDENCIAL (M2)	VIVIENDAS NUEVAS LIBRES		VIVIENDAS NUEVAS VPO		COMP.POTA (HAB)
						EXIST.	VPO	EXIST.	VPO	
R01	40,00	115.344,36	40	115.344,36	RESIDENCIAL	138	30	140	72	80
TOTAL	40,00	115.344,36	40	115.344,36		138	30	140	72	80

RESUMEN AR AR-SUES-R1

APROV. MEDIO	0,114	U.A/M2
TIPO SUELO	SUES	
USO PROCPAL	RESIDENCIAL	
TIP.CATEG. PROCPAL	VUA	
USO RESIDENCIAL	26.656,78	M2
USO TERCARIO	907,50	M2
USO INDUSTRIAL	0	M2
SUP.BRUT.A.R.	229.470,36	M2
SUP.S.G.	4.124,08	M2
SUP.TOTAL	233.594,44	M2
EDIFICABILIDAD	0,12	M2/M2
VIVI EXIST.	138	UD.
VIVI NUEVAS	140	UD.
LIBRES	40	UD.
VPO	30	UD.

5- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL DE NUEVA CONSTRUCCION

VLIBRE	VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
7.000,00	3.330,00	10.330,00
TOTAL	7.000,00	3.330,00
		100,00%

EQUIPO REDACTOR FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO: **LOS PINOS** AREA DE REPARTO: **AR.SUES.R1** IDENTIFICACION DEL SECTOR: **R01**

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR

USO	SUPERFICIE DE SUELO					Nº DE VIVIENDAS					EDIFICABILIDAD					APROVECHAMIENTO				
	P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	V.MO (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (UD)	NUEVAS (UD)	VPO(UD)	OTROS (UD)	TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2)	NUEVAS (M2)	VPO(M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A)	NUEVAS (U.A)	VPO(U.A)	OTROS (U.A)	TOTAL (U.A)
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
GLOBAL	113.828,00	13.555,53	75.932,08	26.254,78	229.470,36	138	40	30	208	268	16.326,78	7.000,00	3.330,00	907,50	27.564,28	16.326,78	7.000,00	2.824,04	671,55	26.622,37
RESIDENCIAL																				
APROVECHAMIENTO MEDIO(U.A/M2)	49,65	5,91	33,00	11,44	100,00	66,35	19,23	14,42	100,00	0,07	0,03	0,01	0,00	0,12	0,07	0,03	0,01	0,00	0,00	0,116
<b>0,114</b>																				
DEFICITO SUPERAVIT U.A. 470,24 U.E. 470,24 U.E. AREA DE REPARTO AR-SUES-R1																				

2.-ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS	EXISTENTE N°VIV	TECHO MAXIMO N°VIV	TECHO MAXIMO N°VIV	DEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA N° PLANTAS	ALTIMA MAXIMA N° PLANTAS
RESIDENCIAL R2 (VIA)	138	16.326,78	40	0,91	23.326,78	1,00	23.326,78
RESIDENCIAL R3 (VUP)				1,12	0,00	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)				0,89	0,00	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPMa)				0,89	0,00	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VPMb)				0,74	2.824,04	2.824,04	
TERCIARIO TERC. TEC.	1	300,00	30	0,74	671,55	671,55	
INDUSTRIAL IND.				0,90	0,00	0,00	
TOTAL	138	16.626,78	70	10,837,50	27.564,28	26.622,37	

3.-GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	PROGRAMACION P.URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		12	12	12	12
PLANEAMIENTO DE ORDENACION					
PROYECTO DE URBANIZACION					

4.-CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.-OBJETIVOS  
 INCORPORAR EL ASENTAMIENTO URBANO EN SU DENTRO DE LA ESTRUCTURA DE ASENTAMIENTOS DEL T.M. DE ZURGENA, RESERVANDO PARA EL SECTOR LAS DOTACIONES Y SERVICIOS NECESARIOS PREVISTOS POR LA LOIA.  
 ANALIZAR LA SITUACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA COMPLETARLAS Y PONERLAS EN FUNCIONAMIENTO  
 4.2.-CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  
 DEBERA CUANTIFICAR LAS CONDICIONES DE LA LOIA RELATIVAS A SESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO URBANO EN LOS TERCIARIOS Y RESIDENCIAL, DEBIENDO SER NECESARIO PARA LAS INFRAESTRUCTURAS DE ADAPTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES.  
 4.3.-DETERMINACIONES VINCULANTES  
 AGUAS  
 PREVICIA LA TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEBERA DE REALIZAR UN ESTUDIO HIDROLOGICO/HIDRAULICO COMPLEMENTARIO QUE DEFINA DICHAS ZONAS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.P.D.H.  
 CUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSECUENCIA DEL ESTUDIO MENCIONADO NO PODRA SER JUSTIFICACION PARA EL ESTABLECIMIENTO DE POSIBLES COMPENSACIONES. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES.  
 La presente U.E. Sector comprende de su superficie 1.180 U.A. de las que se han destinado a vivienda 40 U.A. y a viviendas protegidas 1.140 U.A. El importe de las infraestructuras externas necesarias de : 38.759.523,84 €/U.A. lo que hace un importe de 1.032.821,57 EUROS

5.-PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA

START 18 01 DEL 12/2012					
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	115.942,36	M2			
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	40	UD.			
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	96	HAB.			

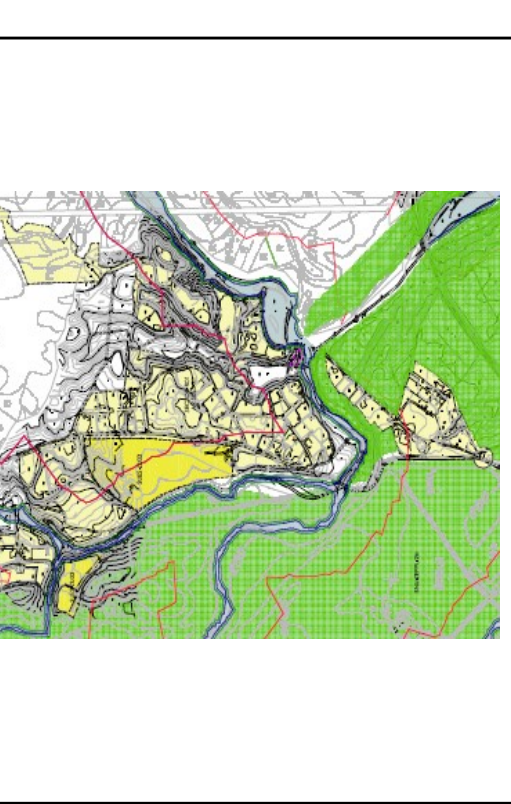
EQUIPO REDACTOR:  
 FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
 JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP SUELO M2 SUELO/100 M2 TECHO
E.L.	22.947,04
E.C.	3.307,71
TOTAL	26.254,75
APARCE PUBLIC. MN	
	138

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOIA

CUADRO COMPATIBILIDADES DE USOS  
 SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD  
 TERCIARIO COMERCIAL 10 %  
 INDUSTRIAL 10 %  
 RESIDENCIAL 10 %  
 MAXIMO % NO RESIDENCIAL 20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AR-SUES-R2

NUCLEO/ASENTAMIENTO: ALFOQUIA AR-SUES-R2

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LOS SECTORES DEL AREA DE REPARTO

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (HAB)	% RELAT.	% A.R. ABSOL.	USO PRCPAL.	APROVECHAMIENTO		SUBJETIVO (U.A./M2)	CESION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT O SUPERAVIT (U.A.)	VIVIENDAS		HABITANTES		TOTALES
					OBJETIVO (U.A.)	MECIO A.R. (U.A./M2)				EXIST.	NUEVAS	LIBRES	VPO	
R02	2,00	14,08	13,92	RES	3.096,04	0,243	4.398,34	485,48	243,22	0	28	39	82	94
R03	12,21	86,96	82,71	RES	36.916,61	0,243	26172,95	2.899,99	1.110,90	0	153	246	367	576
TOTAL	14,20	100,00	96,23		35.996,85	0,243	31.097,29	3.455,47	1.354,12	0	179	279	430	670
S.G.E.L.	0,35		2,35		0,00	0,243	760,97	84,45	-846,52					
S.G.E.O.	0,05		0,36		0,00	0,243	116,10	12,80	-129,00					
S.G.INF.	0,18		1,09		0,00	0,243	34,64	37,96	-379,60					
TOTAL S.G.	0,58		3,80		0,00	0,243	1,10	1,14	-1,14					
Cargas SUPI	14,76		100,00		35.996,85		32.317,97	3.580,98	0,00		179	279	430	670

2-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO

DENOMINACION UNIDAD	E.L. (M2)	E.O. (M2)	SISTEMAS LOCALES	SUPERFICIE (M2)	DENSIDAD (U/VIV)	EDIFICAB.		TOTAL APARC (UD/100M2)
						M2/TECHO (M2/M2)	M2/100M2	
R02	19,65	19,65		12,206,48	18,66	32,191,61	0,26	0,50
R03	12,206,48	12,206,48		12,206,48	18,66	32,191,61	0,26	0,50
TOTAL	14,201,78	14,201,78		14,201,78	18,65	37,233,101	0,26	0,50

3-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO

DENOMINACION UNIDAD	E.L. (M2)	E.O. (M2)	SISTEMAS LOCALES	SUPERFICIE (M2)	DENSIDAD (U/VIV)	EDIFICAB.		TOTAL APARC (UD/100M2)
						M2/TECHO (M2/M2)	M2/100M2	
R02	19,65	19,65		12,206,48	18,66	32,191,61	0,26	0,50
R03	12,206,48	12,206,48		12,206,48	18,66	32,191,61	0,26	0,50
TOTAL	14,201,78	14,201,78		14,201,78	18,65	37,233,101	0,26	0,50

4-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE VIV EXIST.	NETA OCUPIABLE VIV/ATERC.	% VIV EXIST.	% VIV EXIST.	TOTAL COMP POTA (M2)	SUPERFICIE SUELO COMP POTA (M2)	VIVIENDAS		HABITANTES	
							EXIST.	NUEVAS	LIBRES	VPO
R02	19,65300	122,06480	0	0	39	39	28	13	39	31
R03	122,06480	122,06480	0	0	240	240	153	87	240	209
TOTAL	142,01780	142,01780	0	0	279	279	179	100	279	240

5- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

UNIDAD	EUROS	DE NUEVA CONSTRUCCION		TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
		VLIBRE	VPO	
R02	89.629,13	3.120,00	1.430,00	4.550,00
R03	535.644,36	22.200,00	9.970,00	31.170,00
TOTAL	624.273,49	25.320,00	11.000,00	36.320,00
		69,71%	30,29%	100,00%

EQUIPO REDACTOR FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

ALFOQUJA AR-SUES-R2 IDENTIFICACION DEL SECTOR R02

#### 1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO									
		P.Ocup (M2)	P.Libres (M2)	VIARIO (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	VPO(UD)	TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	VPO(U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)		
RESIDENCIAL	VAD	0,00	6.873,00	10.479,90	2.800,10	13.953,00	0	26	13	39	0,00	3.120,00	1.430,00	460,00	5.040,00	0,00	3.619,20	1.195,44	323,40	5.098,04

APROVECHAMIENTO MEDIOZONADO	P.Ocup (%)	% SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO							
		P.Libres (%)	VIARIO (%)	OTROS (%)	EXISTENTE (%)	LIBRE (%)	VPO(%)	TOTAL (%)	EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE (M2/M2)	VPO(M2/M2)	OTROS (M2/M2)	TOTAL (M2/M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE (U.A./M2)	VPO(U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	TOTAL (U.A./M2)
0,243	0,00	34,45	52,52	13,03	0,00	66,67	33,33	100,00	0,00	0,16	0,07	0,02	0,25	0,00	0,18	0,06	0,02	0,26

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. 243,22 U.A. LA PRESENTE U.E./SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 243,22 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-R2

#### 2.-ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		GERENTE	APROVECHAMIENTO	ALTIMA
		EXISTENTE (M2)	NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL RES (VUA)	R2	0	0,00	1,00	0,00	1
RESIDENCIAL RES (VUA)	R2	0	26	1,16	9.619,20	DESCRIBIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL RES (VPMA)	R6	0	3.120,00	0,92	0,00	DESCRIBIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL RES (VPMA)	R6	0	1.430,00	0,81	1.195,44	
TERCIARIO IND.		0	460,00	0,66	323,40	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>5.040,00</b>	<b>0,80</b>	<b>5.040,00</b>	<b>5.098,04</b>

#### 3.-GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM. (MESES)		PREPARACION (MESES)		EDIFICA (MESES)
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	PREPARACION (MESES)	URBAN. (MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLANT ESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	12	24	12
	PROYECTO DE REPARCELACION					
	PROYECTO DE URBANIZACION					

#### 4.-CONDICIONES Y DETERMINACIONES

- OBJETIVOS: CONSOLIDAR EL NUCLEO DE ZURGENA POR SU LIMITE SUR CON LA RAMBLA DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO
- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJA RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
- DETERMINACIONES VINCUANTES: 4.3.- DE TERMINACIONES VINCUANTES
- CARGAS SUPLEMENTARIAS SI/ART.113 DE LEY 7/2007: La presente U.E./Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras necesarias de: 7.256€por U.A. que hace un importe de 58.929,13 EUROS
- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA: SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 19.693,00 M2 Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 84 HAB. HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SU2 SUELO (M2)
E.L.	1.995,30
E.Q.	604,80
TOTAL	2.600,10
APARC PUBLIC MIN.	26

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS

EL PRESENTE SECTOR (U.E. DE USO)	RESIDENCIAL	TOTAL
USOS SIGUIENTES USOS EN LOS	10 %	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %	10 %
INDUSTRIAL	0 %	0 %
TURISTICO	0 %	0 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %	20 %

(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 56.3.a de la LOUJA

(\*) % Computable según la instrucción 1/2014 devaluada por la Dirección General



ALFOQUJA AR-SUES-R2 IDENTIFICACION DEL SECTOR R02



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DEL SECTOR R03

AR-SUES-R2

AREA DE REPARO

ALFOQUIA

R03

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG. RESIDENCIAL	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO								
		P.O.C.U.P. (M2)	LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.D)	NUEVAS (U.D)	VPO(U.D)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	NUEVAS (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)					
RESIDENCIAL	VUA	0,00	61.032,40	44.982,93	16.065,47	122.064,80	0	153	87	240	22.200,00	9.570,00	421,61	32.191,61	0,00	22.800,00	7.732,55	278,26	30.810,81

APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)	% SUPERFICIES DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO				
	P.O.C.U.P. (%)	LIBRES (%)	OTROS (%)	EXISTENTE (%)	NUEVAS (%)	VPO(%)	LIBRE (M2/M2)	VPO(M2/M2)	OTROS (M2/M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	NUEVAS (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	TOTAL (U.A./M2)	
0,243	0,00	50,00	36,84	13,16	100,00	0,00	0,18	0,08	0,00	0,26	0,19	0,06	0,00	0,25

REPTORIO SUPERVIT U.A. 1.110,90 U.E. LA PRESENTE U.E. SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 1.110,90 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARO AR-SUES-R2

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014 emitida por la Dirección General

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		CEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
		EXISTENTE Nº VIV.	Nº VIV. NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL R2 (VVA)		0	18.450,00	0,00	18.450,00	A 18.450,00
RESIDENCIAL R4 (VMD)		0	3.750,00	1,16	4.350,00	DEFIN EN PLAN DE DESARRO LLO
RESIDENCIAL R5 (VPM)		0	0,00	0,82	0,00	
RESIDENCIAL R6 (VPMa)		0	9.570,00	0,85	8.134,50	
RESIDENCIAL R7/PO		0	9.570,00	0,81	7.732,55	
TERC. INDUSTRIAL		0	421,61	0,66	278,26	
IND.		0	421,61	0,90	0,00	
TOTAL		0	32.191,61		32.191,61	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION			EDIFICA. (MESES)
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	REAN. (MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	12	24
	PROYECTO DE REPARACION				
	PROYECTO DE URBANIZACION				

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

- 4.1.- OBJETIVOS
  - CONSOLIDAR EL NUCLEO DE LA ALFOQUIA POR SU LIMITE ESTE APROVECHANDO LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
  - DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO
- 4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
  - DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJA RELATIVAS A CONESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO
  - LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO , SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
  - ESTE SECTOR ESTA COLINDANDO CON LA AUTOVIA DEL ALMANZORA, POR LO QUE ES PREVISIBLE QUE EXISTAN IMPACTOS NEGATIVOS EN ESTE SECTOR EN RELACION CON LA CONTAMINACION ACUSTICA Y VIBRATORIA PRODUCIDA EN LA ZONA COLINDANTE A LA CARRETERA CON LAS MEDIDAS NECESARIAS QUE MINIMIZEN EL IMPACTO.
- 4.3.- DE TERMINACIONES VINCULANTES
  - SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS
- 5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.T.A
  - La presente U.E./Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 17.254.547,17 UOJA que hace un importe de 352.944,29 EUROS
- 6.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.T.A
  - RESERVA DE SUPERFICIE 122.064,80 M2
  - RESERVA DE VIVIENDAS 240 UD.
  - HABITANTES 576 HAB.

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA  
2017-18

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO  
AREA DE REPARTO  
AR-SUES-R3

NUCLEO/ASENTAMIENTO : LOS CARASOLES

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

% SUPERFICIES SEGUN TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

COEF USO Y TIP	N°VIV	N°VIV	OCUPACION	K
R2 (VUA)	50,00	15000	1,00	1,00
R3 (VUA)	70,00	14000	0,71	0,71
R4 (VUA)	90,00	12000	0,75	0,75
R5 (VPMa)	90,00	11500	0,92	0,92
R6 (VPMa)	70,00	12000	0,89	0,89
RVPO	40,00	11000	0,79	0,79
TERCIARIO	50,00	0,00	0,74	0,74
INDUSTRIAL	50,00	0,00	0,30	0,30

6-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-SUES-R3

S.G.E.L.	866,09 M2
S.G.EQ.	348,83 M2
S.G.INF.	1.387,06 M2
TOTAL S.G.	4722 €/U.A.

Cargas SUP1

AR-SUES-R3

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LOS SECTORES DEL AREA DE REPARTO

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE (HAB)	% A.R.		PROCPAL	OBJETIVO (U.A.)	APROVECHAMIENTO MEDIO A.R. (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A./M2)	10% A.A.M. (U.A.)	DEFICITO SUPERAVIT (U.A.)	EXIST.		VIVIENDAS NUEVAS		HABITANTES NUEVAS		TOTALES
		RELAT.	ABSOL.							LIBRES	VPO	LIBRES	VPO			
R04	1,18	28,40	27,48	RES	4,889,22	0,209	2,213,53	245,95	2,493,74	0	28	14	40	62	34	98
R05	2,97	71,60	69,28	RES	4,060,40	0,209	5,580,20	620,02	-2,198,62	11	8	5	24	19	12	31
TOTAL	4,14	100,00	96,76		8,949,62	0,209	7,793,73	865,97	-280,92	11	34	19	64	82	46	127
S.G.E.L.	0,09	2,02	0,31				162,92	16,10	-181,03							
S.G.EQ.	0,01	0,31	0,31				24,86	2,76	-27,62							
S.G.INF.	0,04	0,91	0,91				73,15	8,13	-81,27							
TOTAL S.G.	0,14	3,24	3,24		8,949,62	0,209	269,93	46,99	-49,92							
TOTAL	4,18	103,00					8,949,62	936,96	-300,91	11	34	19	64	82	46	127

7- RESUMEN USOS

USOS	M2 TECHO	M2 SUELO
RESIDENCIAL	8.504,00	
TERCIARIO	695,00	
INDUSTRIAL	1.103,88	
TOTAL M2	10.302,88	

7.1- RESUMEN USOS

USOS	M2 SUELO
RESIDENCIAL	41.431,00 M2
TERCIARIO	1.387,06 M2
INDUSTRIAL	42.818,06 M2
TOTAL M2	45.606,12 M2

USOS	M2 SUELO
RESIDENCIAL	41.431,00 M2
TERCIARIO	1.387,06 M2
INDUSTRIAL	42.818,06 M2
TOTAL M2	45.606,12 M2

8- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EUROS
R04	287.410,02
R05	172.249,88
TOTAL AR	459.659,91

AR-SUES-R3

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO

DENOMIN. UNIDAD	SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES		JUSTIFICACIONES	
	E.L.	EQ.	E.L.	EQ.	M2/100M2	LD/100M2
R04	1,1767,70	888,60	23,99	72,00	35,99	0,50
R05	2,9664,40	910,28	69,06	12,00	91,06	0,50
TOTAL	4,1431,10	1,103,88	93,05	84,00	127,05	0,50

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE RELACIONABLE POR		SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES		USO		VIVIENDAS		HABITANTES	
	VIV EXIST.	VIV+TERC.	TOTAL	E.L.	EQ.	COMP.POTA	PRCPAL.	RESIDENCIAL	EXIST.	NUEVAS	LIBRES	VPO
R04	11,767,00	888,60	12,655,60	23,99	72,00	11,767,00	RESIDENCIAL	0	0	14	40	34
R05	10,664,21	910,28	11,574,49	69,06	12,00	10,664,21	RESIDENCIAL	11	0	5	24	12
TOTAL	22,431,21	1,798,88	24,230,09	93,05	84,00	22,431,21		11	0	19	64	46

RESUMEN AR

TIPUSUELO	RESUMEN AR
RESIDENCIAL	8.504,00 M2
TERCIARIO	695,00 M2
INDUSTRIAL	1.103,88 M2
TOTAL M2	10.302,88 M2

TIPUSUELO	RESUMEN AR
RESIDENCIAL	41.431,00 M2
TERCIARIO	1.387,06 M2
INDUSTRIAL	42.818,06 M2
TOTAL M2	45.606,12 M2

5- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL DE NUEVA CONSTRUCCION

VIBRE	VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
1.900,00	550,00	2.150,00
3.120,00	1.540,00	4.660,00
TOTAL AR	2.950,00	6.810,00
66,31%	30,69%	100,00%

EQUIPO REDACTOR  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC





### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LOS CARASOLES AREA DE REPARTO AR-SUES-R3 IDENTIFICACION DEL SECTOR R04

#### 1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR

USO	SUPERFICIE DE SUELO				Nº DE VIVIENDAS				EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO								
	TIPOLG.	P.Ocup (M2)	P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	VPO(UD)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)					
RESIDENCIAL	VAD	0,00	6.873,00	3.128,70	1.765,30	11.767,00	0	26	14	40	40	0,00	3.120,00	1.540,00	245,00	4.905,00	0,00	3.464,40	1.213,52	181,30	4.869,22

APROVECHAMIENTO MEDIOZONADO	% SUPERFICIE DE SUELO				Nº DE VIVIENDAS				EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO			
	P.Ocup (%)	P.LIBRES (%)	VIARIO (%)	OTROS (%)	TOTAL (%)	EXISTENTE (%)	LIBRE (%)	VPO(%)	OTROS (M2/M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE (M2/M2)	VPO(M2/M2)	OTROS (U.A./M2)	TOTAL (U.A./M2)	
0,209	0,00	58,41	26,59	15,00	100,00	0,00	65,00	35,00	0,27	0,13	0,02	0,27	0,13	0,10	0,42	

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. 2.429,74 U.E. LA PRESENTE U.E./SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 2.429,74 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-R3

#### 2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLG.	TECHO MAXIMO		GERENTE	APROVECHAMIENTO	ALTIMA MAXIMA
		EXISTENTE (M2)	NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	0	0	1,00	0,00	0
RESIDENCIAL	R3 (VUA)	0	26	1,12	3.120,00	9.494,40
RESIDENCIAL	R6 (VPMB)	0	0	0,92	0,00	0,00
RESIDENCIAL	R7 (VPMB)	0	14	0,89	1.540,00	1.213,52
IND.	IND.	0	0	0,74	245,00	181,30
TOTAL		0	40	4,905,00	4.905,00	4.869,22

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM (MESES)		PREPARACION (MESES)		EDIFICACION (MESES)
		PLANEAM (MESES)	REPARC (MESES)	PLANEAM (MESES)	URBAN (MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLANT ESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	12	24	12
	PROYECTO DE REPARCELACION					
	PROYECTO DE URBANIZACION					

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

- 4.1.- OBJETIVOS: CONSOLIDAR EL NUCLEO DE LOS CARASOLES DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO
- 4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJ RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
- 4.3.- DE TERMINACIONES VINCULANTES
- 4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SI/ART.113 DE LEY 7/2002: La presente U.E./ Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras necesarias de: 207.210,02 EUROS
- 5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO: SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 11.767,00 M2 Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 96 HAB.

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUES



(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 56.3.a de la LOUJ

#### CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS

EL PRESENTE SECTOR U.E. DE USO	RESIDENCIAL	OTROS	TOTAL
RESIDENCIAL	100 %	0 %	100 %
OTROS	0 %	100 %	100 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %

CONSIDERAR EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SUPERVIVIENTES	% VIVIENDAS NUEVAS
CONSOLID. LIBRE	VPO
100,00	26
	14

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	M2 SUELO/100 M2 TECHO
E.L.	1.176,70
E.O.	598,60
TOTAL	1.765,30
APARC PUBLIC. MIN.	26



### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DEL SECTOR R05

AR-SUES-R3

AREA DE REPARO

LOS CARASOLES R05

#### 1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO								
			LIBRES (M2)	VARIOS (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	VPO (UD)		LIBRE (M2)	OTROS (M2)	VPO (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	VPO (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)				
RESIDENCIAL	VUA	19.000,00	2.892,32	4.500,00	3.481,68	29.664,00	11	8	5	24	1.694,00	1.600,00	550,00	450,00	4.294,00	1.694,00	1.600,00	433,40	333,00	4.066,40		
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)</b>											<b>EDIFICABILIDAD</b>			<b>APROVECHAMIENTO</b>								
<b>0,209</b>											EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE (M2/M2)	OTROS (M2/M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)
											0,06	0,05	0,02	0,08	0,05	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,14

(\*) % Computable según la Instrucción 1/2014 emitida por la Dirección General

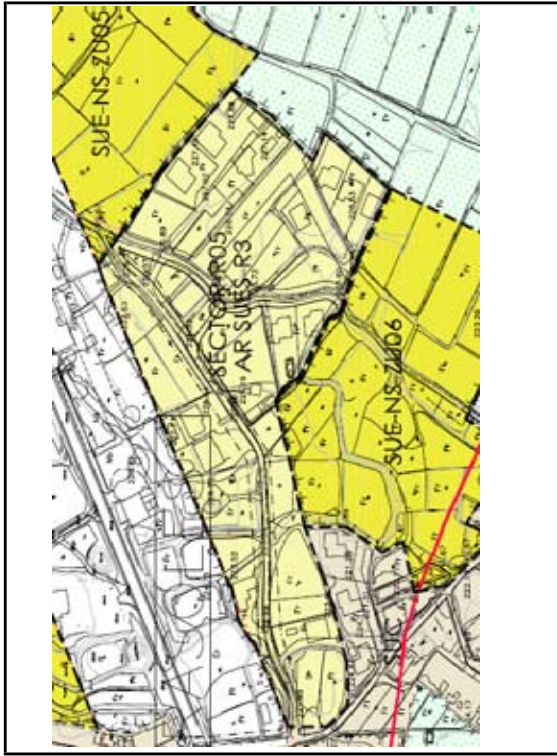
(\*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a) de la LOUA

#### CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS

EL PRESENTE SECTOR/UE ES DE USO RESIDENCIAL Y LE SON PERMISIVOS LOS SIGUIENTES USOS EN LOS QUE SOBRE LA EDIFICABILIDAD TERCARIO COMERCIAL 10 % TERCARIO NO COMERCIAL 10 % INDUSTRIAL 0 % TURISTICO 10 % MAXIMO % NO RESIDENCIAL 20 %

CONSIDERACIONES A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
USO	CONVULSION	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	LIBRE	VPO
64,05	35,95	8

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP./SUELO (M2) / SUELO/100 M2 TECHO
E.L.	2.865,40 / 69,08
E.C.	515,28 / 12,00
TOTAL	3.481,68 / 81,08
APARC./PUBLIC. MIN.	22



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUES

#### 2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		CEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
		EXISTENTE Nº VIV.	Nº VIV. NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL R2 (VVA)	11	1.664,00	1.600,00	0,00	3.264,00	A
RESIDENCIAL R4 (VMD)	0,00	0,00	0,00	1,12	0,00	DEFIN EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPM)	0,00	0,00	0,00	0,92	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VPMa)	0,00	0,00	0,00	0,89	0,00	LLO
RESIDENCIAL R7 (VPMb)	0,00	0,00	0,00	0,79	433,40	
TERC. INDUSTRIAL	2	450,00	0,00	0,74	333,00	
IND.				0,90	0,00	
<b>TOTAL</b>		<b>11</b>	<b>2.160,00</b>	<b>13</b>	<b>4.264,00</b>	<b>4.066,40</b>

LA PRESENTE U.E./SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE -2.138,82 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARO AR-SUES-R3

#### 3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANIAM. (MESES)		PROGRAMACION (MESES)		EDIFICA. (MESES)
		REPARC. (MESES)	RECONSTR. (MESES)	REPARC. (MESES)	RECONSTR. (MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	12	12	12
	PROYECTO DE REPARACION					
	PROYECTO DE URBANIZACION					

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS  
CONSOLIDAR EL NÚCLEO DE LOS CARASOLES POR SU BARRIO SUR APROVECHANDO LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE  
DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO  
UNIFICAR LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS CON UNA TRAMA URBANA

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  
DEBERA REPARAR, COMPLETAR O LAS OPERACIONES PRECISAS PARA FINALIZAR LA URBANIZACION EN GRADO OPTIMO  
DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUA RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO  
DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUA RELATIVAS A RECONSTRUCCIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE ADJUSTE INTERIORES Y EXTERIORES  
SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICOS CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DE TERMINACIONES VINCULANTES  
SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS

5.- PARÁMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA  
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 10.664,21 M2  
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 8 UD.  
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 19 HAB.

EQUIPO REDACTOR:  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA  
APROBACION DEFINITIVA  
2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO  
AREA DE REPARTO  
AR-SUES-R4

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LLANOS DEL PERAL

La siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

**% SUPERFICIES SEGUN TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS**

OCUPACION	Nº VIV	COEF USO Y TIP	K
R2 (VUA)	1500	0,00	0,00
R3 (VUA)	1300	0,00	0,00
R4 (VUA)	1300	1,12	1,12
R5 (VPA)	9000	11,50	0,92
R6 (VPA)	7000	12,00	0,89
R7 (VPA)	4000	11,00	0,79
R8 (VPA)	1500	11,00	0,74
INDUSTRIAL	5000	0,00	0,00

**6.-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL**

S.G.E.L.	M2
S.G.E.L.	759,90
S.G.E.F.	111,36
S.G.INF.	327,69
<b>TOTAL S.G.</b>	<b>1.188,95</b>

Cargas SUP: 37,80 €/DUA

**1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LOS SECTORES DEL AREA DE REPARTO**

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (Has)	% A.R. ABSOL.	% A.R. RELAT.	USO PROCPAL.	APROVECHAMIENTO		SUBJETIVO (U.A./M2)	CESION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT SUPERAVIT (U.A.)	VIVIENDAS		HABITANTES				
					OBJETIVO (U.A.)	MECIO A.R. (U.A./M2)				EXIST.	LIBRES	VPO	EXIST.	LIBRES	VPO	TOTALES
R06	4,44	100,00	97,44	RES	7.542,30	0,165	6.614,09	734,90	193,31	36	6	4	140	14	10	164
<b>TOTAL</b>	<b>4,44</b>	<b>100,00</b>	<b>97,44</b>		<b>7.542,30</b>	<b>0,165</b>	<b>6.614,09</b>	<b>734,90</b>	<b>193,31</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>140</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>164</b>
S.G.E.L.	0,07		1,60		0,00	0,165	108,63	12,07	-120,70							
S.G.E.O.	0,01		0,24		0,00	0,165	16,57	1,84	-18,42							
S.G.INF.	0,03		0,72		0,00	0,165	45,77	5,32	-55,19							
<b>TOTAL S.G.</b>	<b>0,11</b>		<b>2,56</b>		<b>0,00</b>	<b>0,165</b>	<b>170,17</b>	<b>19,23</b>	<b>-192,31</b>							
<b>TOTAL S.G.</b>	<b>4,55</b>		<b>102,00</b>		<b>7.542,30</b>		<b>6.784,07</b>	<b>754,23</b>	<b>0,00</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>140</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>164</b>

**2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO**

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (M2)	E.L.->10% (M2)	DENSIDAD (VIVI/Has)	EDIFICAB.	JUSTIFICACIONES
R06	4.443,90	940,82	10,35	7.840,20	E.L. M2/100M2 940,82 E.L. M2/100M2 940,82 E.L. M2/100M2 940,82
<b>TOTAL</b>	<b>4.443,90</b>	<b>940,82</b>	<b>10,35</b>	<b>7.840,20</b>	<b>0,18</b>

**7.- RESUMEN USOS**

USOS	M2 TECHO	M2 SUELO
RESIDENCIAL	7.053,20	4.433,90
INDUSTRIAL	0,00	0,00
<b>TOTAL M2</b>	<b>7.053,20</b>	<b>4.433,90</b>
VARIOS	10.883,95	1.188,95
BOG LOCAL	0,00	0,00
EL	0,00	0,00
EQ	0,00	0,00
<b>TOTAL M2</b>	<b>10.883,95</b>	<b>1.188,95</b>
BOG S6	0,00	0,00
EL	0,00	0,00
EQ	0,00	0,00
INF	0,00	0,00
<b>TOTAL M2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS**

UNIDAD	EGRESOS
R06	285.123,31
<b>TOTAL</b>	<b>285.123,31</b>

**3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO**

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (M2)	E.L.->10% (M2)	DENSIDAD (VIVI/Has)	EDIFICAB.	JUSTIFICACIONES
R06	4.443,90	940,82	10,35	7.840,20	E.L. M2/100M2 940,82 E.L. M2/100M2 940,82 E.L. M2/100M2 940,82
<b>TOTAL</b>	<b>4.443,90</b>	<b>940,82</b>	<b>10,35</b>	<b>7.840,20</b>	<b>0,18</b>

**4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTIA**

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE NETA OCUPABLE POR VIVI+TERC. (%)	SUPERF. SUELO COMP.POTA (M2)	USO PROCPAL.	VIVIENDAS		HABITANTES	
				EXIST.	LIBRES	VPO	COMP.POTA (HAB)
R06	0,00	19.250,00	RESIDENCIAL	36	0	140	10
<b>TOTAL</b>		<b>19.250,00</b>		<b>36</b>	<b>0</b>	<b>140</b>	<b>10</b>

**RESUMEN AR**

TIPO SUELO	RESUMEN AR
USO PROCPAL	0,165 U.A/M2
USO RESIDENCIAL	7.053,20 M2
USO TERCARIO	787,00 M2
USO INDUSTRIAL	0 M2
SUP.BRUT.A.R.	44.430,00 M2
SUP.S.G.	1.188,95 M2
SUP.TOTAL	45.607,95 M2
EDIFICABILIDAD	0,18 M2/M2
VIVEXIST.	36 UD.
VIVNUEVAS	6 UD.
LIBRES	4 UD.
VPO	4 UD.

**5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL DE NUEVA CONSTRUCCION**

VLIBRE	VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
1.026,00	440,00	1.466,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.026,00</b>	<b>1.466,00</b>
	<b>69,89%</b>	<b>30,01%</b>

EQUIPO REDACTOR  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC





2.2.3. RESUMEN DE SUELOS

**RESUMEN SUNC SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS**

	AR-ZUR-R01	AR-ZUR-R02a	AR-ZUR-R02b	AR-ZUR-R02c	AR-ZUR-R03
APROV. MEDIO (UA/M2)	0,238	0,275	0,260	0,212	0,154
APROVECHAMIENTO (UA)	7.978,505	33.736,371	23.152,030	49.121,035	8.866,428
TIPO SUELO	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
TIPOLOG. PCPAL	VUA	VAD	VUA	VUA	VUA
M2 USO RESIDENCIAL/techo	7.525,000	31.340,000	22.912,000	48.951,000	8.162,699
M2 USO TERCIARIO/techo	837,71	3.495,000	2.397,50	3.860,000	1.000,000
M2 USO INDUSTRIAL/techo	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
SUP. BRUTA AR.	M2	117.508,000	85.581,000	224.456,000	56.310,000
SUP. S.G.	M2	1.236,55	5.228,65	3.588,23	7.613,047
SUP. TOTAL	M2	33.500,55	122.736,65	88.169,23	232.069,047
EDIFICABILIDAD	M2/M2	0,26	0,30	0,30	0,226
VIV. EXIST.	Uds	2	4	5	333
VIV. NUEVAS	LIBRES	57	263	178	118
	VPO	37	177	117	73
		20	86	61	45
USOS LUCRATIVOS	AR-ZUR-R01	AR-ZUR-R02a	AR-ZUR-R02b	AR-ZUR-R02c	AR-ZUR-R03
M2 RESIDENCIAL	7.525,000	31.340,000	22.762,000	48.951,000	8.162,699
M2 TERCIARIO	837,71	3.495,000	2.547,50	3.860,000	1.000,000
M2 INDUSTRIAL	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTAL M2	8.362,71	34.835,000	25.309,50	50.811,000	9.162,699
M2 VIARIO	11.902,07	40.885,000	29.726,76	66.644,98	14.946,50
DOT LOCAL	AR-ZUR-R01	AR-ZUR-R02a	AR-ZUR-R02b	AR-ZUR-R02c	AR-ZUR-R03
EL (M2)	3.226,40	11.750,80	8.726,60	22.445,60	5.631,000
EQ (M2)	1.003,53	4.180,20	3.037,14	6.097,32	1.099,52
TOTAL M2	4.229,93	15.931,000	11.763,74	28.542,92	6.730,52
DOT SG.	AR-ZUR-R01	AR-ZUR-R02a	AR-ZUR-R02b	AR-ZUR-R02c	AR-ZUR-R03
EL (M2)	772,11	3.264,79	2.240,51	4.753,62	858,04
EQ (M2)	117,80	488,11	341,84	725,26	130,91
INF (M2)	346,64	1.485,75	1.005,89	2.134,16	385,22
TOTAL M2	1.236,55	5.228,65	3.588,23	7.613,05	1.374,17
M2 T NUEVA COSNT.	AR-ZUR-R01	AR-ZUR-R02a	AR-ZUR-R02b	AR-ZUR-R02c	AR-ZUR-R03
V LIBRE (M2)	5.050,00	21.050,00	15.175,00	11.290,00	3.600,00
VPO (M2)	2.200,00	9.460,00	6.710,00	4.950,00	1.708,69
TOTAL	7.250,00	30.510,00	21.885,00	16.240,00	5.308,69
COMPUTO POTA SUPERFICIE (M2)	AR-ZUR-R01	AR-ZUR-R02a	AR-ZUR-R02b	AR-ZUR-R02c	AR-ZUR-R03
HABITANTES (Hab)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
CARGAS SUPLEM. (€)	AR-ZUR-R01	AR-ZUR-R02a	AR-ZUR-R02b	AR-ZUR-R02c	AR-ZUR-R03
	133.508,20	586.505,02	402.496,81	853.966,58	376.130,73

	AR-ZUR-R04	AR-ZUR-R05	AR-ZUR-R06	AR-ZUR-R07	AR SIN U.E.	AR-ZUR-I01
0,188	0,107	0,139	0,187	0,354	0,341	
13.667,385	12.703,468	3.979,750	7.367,116	2.521,890	163.093,980	
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	
VUA	VUA	VUA	VUA	VUA	NAVE ADOS.	
13.715,000	12.701,93	4.006,000	6.915,81	60.011,161	0,000	
439,87	300,000	0,000	714,50	400,000	0,000	
0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	2.802,100	
70.515,000	117.192,000	27.964,000	38.227,000	182.363,450	7.005,000	
2.118,246	1.968,853	616,803	1.141,796	0,000	390,856	
72.633,246	119.160,853	28.580,803	39.368,796	182.363,450	7.395,856	
0,201	0,111	0,143	0,200	0,300	0,400	
55	71	30	25	168	0	
42	24	6	26	164	0	
26	16	3	17	164	0	
16	8	3	9	0	0	
USOS LUCRATIVOS	AR-ZUR-R04	AR-ZUR-R05	AR-ZUR-R06	AR-ZUR-R07	AR SIN U.E.	AR-ZUR-I01
13.715,000	12.701,93	4.006,000	6.915,81	60.011,16	0,000	
439,87	300,000	0,000	714,50	400,000	0,000	
0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	2.802,10	
14.154,87	13.001,93	4.006,000	7.630,31	60.411,16	2.802,10	
20.018,60	26.994,46	8.511,38	12.785,72	68.046,96	2.521,80	
USOS LUCRATIVOS	AR-ZUR-R04	AR-ZUR-R05	AR-ZUR-R06	AR-ZUR-R07	AR SIN U.E.	AR-ZUR-I01
7.051,50	11.719,20	2.796,40	3.822,70	0,000	700,50	
1.698,68	1.560,23	480,72	915,64	0,000	280,20	
8.750,08	13.279,43	3.277,12	4.738,34	0,000	980,70	
USOS LUCRATIVOS	AR-ZUR-R04	AR-ZUR-R05	AR-ZUR-R06	AR-ZUR-R07	AR SIN U.E.	AR-ZUR-I01
1.322,64	1.229,36	385,13	712,94	0,000	244,05	
201,80	187,56	58,76	108,71	0,000	37,24	
593,81	551,93	172,91	320,08	0,000	109,57	
2.118,25	1.968,85	616,80	1.141,80	0,000	380,86	
USOS LUCRATIVOS	AR-ZUR-R04	AR-ZUR-R05	AR-ZUR-R06	AR-ZUR-R07	AR SIN U.E.	AR-ZUR-I01
3.900,00	2.400,000	450,000	2.449,14	23.160,50	0,000	
1.760,00	1.039,93	210,000	1.076,67	0,000	0,000	
5.660,00	3.439,93	660,000	3.525,81	23.160,50	0,000	
USOS LUCRATIVOS	AR-ZUR-R04	AR-ZUR-R05	AR-ZUR-R06	AR-ZUR-R07	AR SIN U.E.	AR-ZUR-I01
0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
USOS LUCRATIVOS	AR-ZUR-R04	AR-ZUR-R05	AR-ZUR-R06	AR-ZUR-R07	AR SIN U.E.	AR-ZUR-I01
579.796,49	480.236,52	84.627,12	221.657,74	0,000	42.200,01	



**RESUMEN SUELOS URBANIZABLES**

SECTORIZADO	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4
APROV. MEDIO (UA/M2)	0,114	0,243	0,209	0,165
APROVECHAMIENTO (UA)	26.622,370	35.908,852	8.949,620	7.542,300
TIPO SUELO	SUELOS RESIDENCIAL	SUELOS RESIDENCIAL	SUELOS RESIDENCIAL	SUELOS RESIDENCIAL
USO	VIA	VIA	VIA	VIA
TIPOLOG. PCPAL	VIA	VIA	VIA	VIA
M2 USO RESIDENCIAL techo	26.656,780	36.320,000	8.504,000	7.063,200
M2 USO TERCARIO techo	907,500	911,610	695,000	787,000
M2 USO INDUSTRIAL techo	0,000	0,000	0,000	0,000
SUP. BRUTA AR.	M2	229.470,360	142.017,800	41.431,000
SUP. S.G.	M2	4.126,081	5.565,350	1.367,061
SUP. TOTAL	M2	233.596,441	147.583,150	42.818,061
EDIFICABILIDAD	M2/M2	0,120	0,262	0,222
VIV EXIST.	UGS	138	0	11
VIV NUEVAS	LIBRES	70	279	53
		40	179	34
		30	100	19
		4	19	4
USOS LUCRATIVOS	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4
M2 RESIDENCIAL	26.656,780	36.320,000	8.504,000	7.063,200
M2 TERCARIO	907,500	911,610	695,000	787,000
M2 INDUSTRIAL	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTAL M2	27.564,280	37.231,610	9.199,000	7.840,200
M2 VIARIO	75.732,080	55.442,830	7.628,700	10.383,950
DOT LOCAL	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4
EL (M2)	22.947,040	14.201,778	4.143,100	4.443,900
EQ (M2)	3.307,710	4.467,779	1.103,888	940,820
TOTAL M2	26.254,750	18.669,557	5.246,988	5.384,720
DOT S.G.	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4
EL (M2)	2.576,340	3.475,003	866,009	729,900
EQ (M2)	393,070	530,139	132,140	111,360
INF(M2)	1.156,660	1.560,130	388,833	327,639
TOTAL M2	4.126,080	5.565,350	1.387,060	1.168,950
M2 TECHO NUEVA COSNT.	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4
V LIBRE (M2)	7.000,000	25.320,000	4.720,000	1.026,000
VPO (M2)	3.330,000	11.000,000	2.090,000	440,000
TOTAL	10.330,000	36.320,000	6.810,000	1.466,000
COMPUTO POTA	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4
SUPERFICIE (M2)	115.542,360	142.017,800	22.431,210	19.258,000
HABITANTES (hab)	396	670	154	14
CARGAS SUPLEM. (€)	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4
	1.032,822	624,273	379,660	285,126
NO SECTORIZADOS	ZU-01	ZU-02	ZU-03	ZU-04
NUCLEO/ASENTAMIENTO	ZURGENA	ALFOQUIA	LOS PINOS	CARASOLES
USO PREVISTO	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.
SUPERFICIE (M2)	117.494,000	77.654,000	24.095,000	34.167,000
NO SECTORIZADOS	I.1			
NUCLEO/ASENTAMIENTO	CUCADOR			
USO PREVISTO	INDUSTRIAL			
SUPERFICIE (M2)	117.494,000			

AR-SUES-I1	0,341	213,341,302
SUELOS INDUSTRIAL	134.318,160	
SUELOS INDUSTRIAL	0,000	78.533,980
SUELOS INDUSTRIAL	0,000	3.301,110
SUELOS INDUSTRIAL	149.242,400	149.242,400
SUELOS INDUSTRIAL	373.106,000	830.464,160
SUELOS INDUSTRIAL	393.923,363	33.064,800
SUELOS INDUSTRIAL	0,000	863.528,960
SUELOS INDUSTRIAL	0,000	185,000
SUELOS INDUSTRIAL	0,000	412,000
SUELOS INDUSTRIAL	0,000	289,000
SUELOS INDUSTRIAL	0,000	153,000
USOS LUCRATIVOS		
SUELOS LUCRATIVOS	78.533,980	
SUELOS LUCRATIVOS	3.301,110	
SUELOS LUCRATIVOS	149.242,400	
SUELOS LUCRATIVOS	149.242,400	
SUELOS LUCRATIVOS	299.068,560	
DOT LOCAL		
SUELOS LOCAL	83.046,420	
SUELOS LOCAL	24.744,450	
SUELOS LOCAL	60.940,750	
DOT S.G.		
SUELOS S.G.	20.645,810	
SUELOS S.G.	12.998,453	
SUELOS S.G.	1.983,184	
SUELOS S.G.	5.835,727	
SUELOS S.G.	20.817,363	
M2 TECHO NUEVA COSNT		
SUELOS TECHO	38.066,000	
SUELOS TECHO	16.860,000	
SUELOS TECHO	54.926,000	
COMPUTO POTA		
SUELOS POTA	299.249,368	
SUELOS POTA	934	
CARGAS SUPLEM		
SUELOS SUPLEM	4.089,481	

ZU-06	ZU-07	ZU-08	ZU-09
CARASOLES	LOS LLANOS	PALACIOS	MENCHONES
RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.
21.503,000	12.809,000	42.454,000	24.454,000

ZU-05	ZU-04	ZU-03	ZU-02
CARASOLES	CARASOLES	CARASOLES	ALFOQUIA
RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.
14.332,000	34.167,000	24.095,000	77.654,000



**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO****PROGRAMACIÓN, GESTIÓN, FINANCIACIÓN**

---

**1.-INTRODUCCIÓN****2.-PROPUESTAS PRIORITARIAS****3.-DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS**

- 3.1.- *CREACIÓN DE UN ÁREA MUNICIPAL DE GESTIÓN*
- 3.2.- *REDACCIÓN DE UN PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA*
- 3.3.- *CONSTRUCCIÓN DE EDAR AL NORTE DEL T.M. (ALMAJACIO, PUNTALES, PINOS, CARASOLES)*
- 3.4.- *CONSTRUCCIÓN EDAR SUR (PALACES)*
- 3.5.- *EJECUCIÓN DE COLECTOR PRINCIPAL DE ALCANTARILLADO ZURGENA NORTE*
- 3.6.- *EJECUCIÓN DE COLECTOR PRINCIPAL DE ALCANTARILLADO ZURGENA SUR*
- 3.7.- *EJECUCIÓN DE COLECTOR PRINCIPAL DE ABASTECIMIENTO DE ZURGENA NORTE*
- 3.8.- *EJECUCIÓN DE MEJORA DE CARRETERAS INTERIORES*
- 3.9.- *EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES*
- 3.10.- *EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS*
- 3.11.- *CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO DOCENTE DE ZURGENA*
- 3.12.- *CONSTRUCCIÓN DE UN EQUIPAMIENTO SOCIAL EN SG-EQ-6*
- 3.13.- *EJECUCION DE UNA PLANTA DE ENERGIA SOLAR*
- 3.14.- *EJECUCIÓN DE POLÍGONO INDUSTRIAL DE INDUSTRIAS MEDIAS*
- 3.15.- *EJECUCIÓN DE POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRAN INDUSTRIA*

**4.-VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y ASIGNACIÓN DE COSTES****5.-INCIDENCIA ECONOMICA DEL DESARROLLO DEL PLAN EN LA ECONOMIA MUNICIPAL****PROGRAMACIÓN, GESTIÓN, FINANCIACIÓN**

---

**1.-INTRODUCCIÓN**

El PGOU establece en su contenido una serie de determinaciones que además del contenido de planificación alcanzan a cuestiones del tipo económico-financieras.

Dentro del PGOU existen dos tipos de determinaciones en función del sujeto encargado de llevarlo a efecto. Por un lado están las propuestas que vinculan a la corporación y por otro lado las propuestas que vinculan a los propietarios del suelo.

**2.-PROPUESTAS PRIORITARIAS**

El presente PGOU establece las siguientes propuestas como prioritarias para el futuro desarrollo del Plan. Asimismo establece una valoración de dichas propuestas y una programación a lo largo de un periodo de 8 años que se prevé para llevar a efecto el plan.

**3.-DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS****3.1.- CREACIÓN DE UN ÁREA MUNICIPAL DE GESTIÓN**

El objeto de la presente propuesta es el dotar al municipio de una oficina de gestión del plan que permita desarrollar los medios necesarios para llevar a buen fin todos los trabajos de planificación, equidistribución y ejecución necesarios.

El municipio cuenta con muchas unidades de ejecución que se encuentran parcialmente ejecutadas y edificadas. La oficina municipal servirá para organizar a los propietarios de los terrenos para que lleven a buen fin la gestión de sus terrenos.

Esta oficina deberá de ser autosuficiente y se financiará con las cuotas de los propietarios participantes.

### **3.2.- REDACCIÓN DE UN PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA**

Zurgena es un municipio donde se han realizado muchas obras de infraestructuras sin una planificación global, parece necesario la realización de un Plan Director de infraestructuras que evalúe las existentes, su grado de utilización, su estado y plantee nuevas propuestas para optimizar el sistema de abastecimiento, riego, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público.

Este documento deberá de encargarlo el Excmo. Ayuntamiento a partir de las previsiones establecidas en el presente Plan.

A efectos prácticos se ha propuesto su división en 2 zonas (Norte y Sur ) interesando cada zona a los núcleos ubicados al Norte o al Sur del T.M.

### **3.3.- CONSTRUCCIÓN DE EDAR AL NORTE DEL T.M. (LOS PINOS Y CARASOLES )**

En la parte Norte del T.M. hay varios núcleos en los que el saneamiento no existe o se realiza mediante depuradoras particulares. Teniendo en cuenta la distancia que existe entre todos los asentamientos del Norte del T.M. se ha optado por la implantación de depuradoras pequeñas adaptadas a cada asentamiento de esta forma cada asentamiento será responsable, vía entidad de conservación u otra fórmula, del mantenimiento de estas EDAR.

Se han previsto las siguientes:

EDAR en Los Carasoles situada en el SG-IF-4

Adaptación de la EDAR en los Pinos situada en el SG-IF-5

### **3.4.- CONSTRUCCIÓN EDAR SUR**

Dentro de la programación prevista por GALASA se encuentra el traslado de la EDAR de Zurgena a una nueva estación situada junto El Palaces.

El PGOU ha previsto la obtención de los terrenos mediante un Sistema General de infraestructuras (SG-IF-08) con una superficie de 11.562,00 m2.

### **3.5.- EJECUCIÓN DE COLECTOR PRINCIPAL DE ALCANTARILLADO ZURGENA NORTE**

La zona de los Llanos está previsto que se dote con un ramal de saneamiento que conecte con la EDAR de los Pinos. La mayor parte de este ramal discurre por el dominio público de ramblas, pero hay un trozo que tiene que atravesar una propiedad privada, a tal efecto se ha destinado el SG-IF-6. La idea es ejecutar un colector general que recoja el saneamiento de los Llanos del Peral y lo lleve a la EDAR de los Pinos.

Así mismo se ha previsto también realizar un colector de saneamiento que discurrirá por el dominio público y que conectará el Cucador con la EDAR prevista en los Carasoles.

Se estima con una longitud de 3,14 km. Para el ramal que une Los Llanos con la depuradora de Los Pinos y de 1,39 Km. Para el ramal que une El Cucador con la EDAR de nueva construcción de Los Carasoles.

### **3.6.- EJECUCIÓN DE COLECTOR PRINCIPAL DE ALCANTARILLADO ZURGENA SUR**

Tal y como ya hemos comentado la empresa GALASA tiene la intención de construir una nueva EDAR de mas capacidad junto al Palaces. Para poder llevar el saneamiento a la nueva EDAR se propone este colector que se ha estimado en una longitud de 4 km.

### **3.7.- EJECUCIÓN DE COLECTOR PRINCIPAL DE ABASTECIMIENTO DE ZURGENA NORTE**

Actualmente GALASA suministra agua hasta los Llanos del Peral, por lo que para poder abastecer al resto de núcleos del Norte del T.M. es necesario completar y mejorar

### **3.8.- EJECUCIÓN DE MEJORA DE CARRETERAS INTERIORES**

Dentro del plan de mejoras de carreteras internas del T.M. se prevé el arreglo de las siguientes carreteras:



- Carretera Zurgena-Lubrín.
- Carretera Zurgena-Arboleas.
- Carretera Cucador-los Llanos

Estas tres carreteras son las encargadas del tráfico interno entre núcleos y su mejora repercutirá en la mejora del tráfico del municipio.

### **3.9.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES**

El Plan prevé solicitar a carreteras el tramo de carretera que une Carasoles con Cucador y aprovechar dicho vial para realizar un bulevar de conexión entre los dos núcleos:

### **3.10.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS**

El plan prevé los siguientes Sistemas Generales de nueva implantación.

- Equipamiento comercial en la Alfoquía en el SG-EQ-5.

La situación actual del municipio es que no existe un equipamiento comercial que abastezca a los núcleos.

El plan prevé la obtención de los terrenos en una zona de la Alfoquía junto a la estación de Renfe. Se prevé una superficie de 1.887 m<sup>2</sup> que será suficiente para la construcción de un Equipamiento Comercial, un aparcamiento y un equipamiento terciario recreativo del tipo de Teatro, Cine o Sala multiusos.

El plan prevé la construcción de un equipamiento social que contenga usos terciarios comerciales, recreativos y sanitarios para dar solución a las necesidades de la zona norte.

### **3.11.- CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO DOCENTE DE ZURGENA**

Dentro de las reivindicaciones históricas del T.M. está la construcción de un Equipamiento Docente.

Dentro del núcleo de Zurgena, el Excmo. Ayuntamiento tiene un terreno de 7.173 m<sup>2</sup> calificado de Equipamiento y cuyo destino es la construcción de un Equipamiento Docente para el T.M.

### **3.12.- CONSTRUCCIÓN DE UN EQUIPAMIENTO SOCIAL EN LA ALFOQUIA**

El T.M. de Zurgena solamente dispone de un ambulatorio de atención primaria del que se deriva al Hospital de Huerca Overa, con el envejecimiento de la población y el aumento de población, el municipio demanda un pequeño Hospital de alta resolución que alivie la presión del Hospital de Huerca Overa.

El Plan prevé la ubicación de un pequeño Equipamiento Social en la parcela de Sistema General equipamientos SG-EQ-6 con una superficie de 1.115 m<sup>2</sup> de suelo que nos permitirá un Equipamiento Social de 3.000 m<sup>2</sup> de superficie y la idea es que complemente al ambulatorio existente.

### **3.14.- EJECUCION DE UNA PLANTA DE ENERGIA SOLAR**

Los futuros desarrollos urbanísticos suponen un incremento del consumo de Energía para el abastecimiento, tanto de las nuevas viviendas previstas como para los desarrollos industriales de nueva creación.

Estas demandas se han evaluado en las siguientes:

A.R.	Nº VIVIENDAS TOTALES	M2 TERC/IND.	M2 EQUIP.	M2 ALB.PUB.		SIMULT.	POTENSIA PREVISTA KW				
				VIARIO	EL		VIV	TERC/IND	EQ	ALB.PUB.	TOTAL KW
ZUR-R01	59	837,71	1.003,53	11.902	3.226	0,7	237,48	58,64	100,35	9,18	405,64
ZUR-R02a	267	3.495,00	4.180,20	40.885	11.751	0,58	890,45	202,71	418,02	32,19	1.543,37
ZUR-R02b	183	2.397,50	3.037,14	29.727	8.727	0,58	610,31	139,06	303,71	23,59	1.076,66
ZUR-R02c	451	3.860,00	6.097,32	66.645	22.446	0,58	1.504,09	223,88	609,73	55,77	2.393,47
ZUR-R03	64	1.000,00	1.099,52	14.947	5.631	0,7	257,60	70,00	109,95	13,10	450,66
ZUR-R04	97	439,87	1.698,58	20.019	7.052	0,7	390,43	30,79	169,86	17,06	608,14
ZUR-R05	95	300,00	1.560,23	26.994	11.719	0,7	382,38	21,00	156,02	25,22	584,61
ZUR-R06	36	0,00	480,72	8.511	2.796	0,7	144,90	0,00	48,07	7,05	200,02
ZUR-R07	51	714,50	915,64	12.786	3.823	0,7	205,28	50,02	91,56	10,22	357,07
SIN UE	332	400,00	0,00	68.047	0	0,58	1.107,22	23,20	0,00	34,02	1.164,44
ZUR-I01		2.802,10	280,20	2.522	701	1	0,00	280,21	28,02	1,96	310,19

A.R.	Nº VIVIENDAS TOTALES	M2 TERC/IND.	M2 EQUIP.	M2 ALB.PUB.		SIMULT.	POTENSIA PREVISTA KW				
				VIARIO	EL		VIV	TERC/IND	EQ	ALB.PUB.	TOTAL KW
SUES-R1	208	907,50	3.308	75.732	22.947	0,58	693,68	52,64	330,77	60,81	1.137,90
SUES-R2	279	911,61	4.468	55.443	14.202	0,58	930,47	52,87	446,78	41,92	1.472,04
SUES-R3	64	695,00	1.104	7.629	4.143	0,7	257,60	48,65	110,39	7,96	424,60
SUES-R4	46	787,00	941	10.384	4.444	0,7	185,15	55,09	94,08	9,64	343,96
SUES-I1	0	149,242	14.924	149.881	37.311	0,7	0,00	10.446,97	1.492,42	112,25	12.051,64
	2.232	168.790	45.098	602.053	160.917		7.797	11.756	4.510	462	24.524,41

Para poder compensar las nuevas demandas energéticas, en aras de un desarrollo sostenible, se ha previsto la creación de un área para la ubicación de un gran parque solar. Dicha área tiene una superficie de 27,94 Has y se ha previsto para la captación e incorporación a la red de 12,00 MW lo que supone el 50% de la demanda prevista.

La iniciativa podrá ser pública ó privada y deberá de ser rentable en sí misma.

### **3.15.- EJECUCIÓN DE POLÍGONO INDUSTRIAL DE INDUSTRIAS MEDIAS**

Aprovechando la actividad incipiente de la zona industrial de Zurgena en la Cra. de Zurgena al Palacés, el Plan prevé la ubicación de un Polígono Industrial de industrias medias que den servicio y sirvan de vivero de empresas del propio municipio.

El sector se encuentra dividido en 3 sectores para que el desarrollo sea gradual y progresivo.

Su desarrollo se ha destinado a la iniciativa privada.

### **3.16.- EJECUCIÓN DE POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRAN INDUSTRIA**

Aprovechando el paso de la Autovía del Almanzora, el Excmo. Ayuntamiento ha considerado la posibilidad de destinar un área para la ejecución de un Polígono Industrial de Gran Industria o incluso para la construcción de un Parque empresarial de Innovación y Desarrollo.

Su desarrollo y financiación corresponde a la iniciativa privada.

## **4.-VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y ASIGNACIÓN DE COSTES**

El conjunto de propuesta relacionadas se ha valorado, se han distribuido su financiación y se ha asignado a cada Grupo de unidades de ejecución su parte de intervención en base a la edificabilidad asignada y al número de viviendas que cada una tiene, resultando los siguientes grupos en base a su ubicación y características.

A efectos del reparto de los gastos relativos a la implantación de las conexiones y de la ejecución de los sistemas generales y de las propuestas necesarias , se han agrupado en función de su situación y su obligación de participar en los gastos .

Se han establecido los siguientes grupos:

GRUPO	NUCLEO	CLASIFICACION	AREA REPARTO	S.BRUTA (M2)	Nº VIVIENDAS (Ud)	APROVECHAM. (UA)
1	ZURGENA	SUNC	AR-ZUR-R01	32.264,00	59	7.978,51
	ZURGENA	SUNC	AR-ZUR-I01	7.005,00	0	2.521,89
		<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>1</b>	<b>39.269,00</b>	<b>59</b>	<b>10.500,40</b>
2	ALFOQUIA	SUNC	AR-ZUR-R02a	117.508,00	267	33.736,37
	ALFOQUIA	SUNC	AR-ZUR-R02b	85.581,00	183	23.152,03
	ALFOQUIA	SUNC	AR-ZUR-R02c	224.456,00	451	49.121,04
	ALFOQUIA	SUES	AR-SUES-R2	142.017,80	279	35.908,85
		<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>2</b>	<b>569.562,80</b>	<b>1.180</b>	<b>141.918,29</b>
3	CUCADOR	SUNC	AR-ZUR-R03	72.220,00	67	9.762,43
	CARASOLES	SUNC	AR-ZUR-R04	240.852,00	97	13.704,38
	CARASOLES	SUES	AR-SUES-R3	41.431,00	64	8.949,62
		<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>3</b>	<b>354.503,00</b>	<b>228</b>	<b>32.416,43</b>
4	LLANOS PERAL	SUNC	AR-ZUR-R05	199.934,00	187	12.703,47
	LLANOS PERAL	SUES	AR-SUES-R4	44.439,00	46	7.542,30
		<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>4</b>	<b>244.373,00</b>	<b>233</b>	<b>20.245,77</b>
5	MENCHONES	SUNC	AR-ZUR-R06	27.964,00	36	3.979,75
		<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>5</b>	<b>27.964,00</b>	<b>36</b>	<b>3.979,75</b>
6	PALACES	SUNC	AR-ZUR-R07	38.227,00	51	7.367,12
		<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>6</b>	<b>38.227,00</b>	<b>51</b>	<b>7.367,12</b>
7	LOS PINOS	SUES	SUES-R1	229.470,36	208	26.622,37
		<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>8</b>	<b>229.470,36</b>	<b>208</b>	<b>26.622,37</b>
8	VARIOS	SUES	AR-SUES-I1	373.106,00	0	134.318,16
		<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>9</b>	<b>373.106,00</b>	<b>0</b>	<b>134.318,16</b>
			<b>Total</b>	<b>1.876.475,16</b>	<b>1.995</b>	<b>377.368</b>

Una vez agrupadas las áreas de reparto en grupos homogéneos con necesidades semejantes y por tanto obligaciones iguales, se ha distribuido el gasto necesario, dependiendo de las características de este en diferentes capítulos de financiación que serían:

-Financiación Municipal. Corresponde al Ayuntamiento.

-Financiación Provincial. Corresponde a las Diputaciones Provinciales. Sin ánimo de establecer un compromiso con la Diputación Provincial se marca un % del gasto como objetivo a conseguir de estas.

-Financiación Autonómica. Corresponde a la Comunidad Autónoma. Sin ánimo de establecer un compromiso con la Comunidad Autónoma se marca un % del gasto como objetivo a conseguir de estas.

-Financiación Particulares. Corresponde a los diferentes grupos relacionados anteriormente y se justifica en base al artículo 113.1.j) de la LOUA, que impone a los propietarios la carga del levantamiento de la parte proporcional de los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

j) "Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación urbanística.

Con estas premisas se ha realizado el siguiente reparto:

1.- REDACCION Y EJECUCION DEL PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS						
1.1 CREACION DE UN AREA DE GESTION MUNICIPAL						
CREACION DE UN AREA MUNICIPAL DE GESTION						
		COSTE	FINANCIACION			
		EUROS/AÑO	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR
			100%	0%	0%	0%
	MEDIOS MATERIALES	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00
	MEDIOS PERSONALES	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL COSTE	60.000,00	60.001,00	0,00	0,00	0,00
1.2 REDACCION DEL PLAN DIRECTOR ZURGENA NORTE						
REDACCION DE PROYECTO Y DIRECCION						
		COSTE	FINANCIACION			
		EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR
			20%	20%	0%	60%
	PROYECTO	60.000,00	12.000,00	12.000,00	0,00	36.000,00
	DIRECCION DE OBRA	40.000,00	8.000,00	8.000,00	0,00	24.000,00
	TOTAL COSTE	100.000,00	20.000,20	20.000,20	0,00	60.000,60
1.3 REDACCION PLAN DIRECTOR ZURGENA SUR						
REDACCION DE PROYECTO Y DIRECCION						
		COSTE	FINANCIACION			
		EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR
			20%	20%	0%	60%
	PROYECTO	15.000,00	3.000,00	3.000,00	0,00	9.000,00
	DIRECCION DE OBRA	10.000,00	2.000,00	2.000,00	0,00	6.000,00
	TOTAL COSTE	25.000,00	5.000,20	5.000,20	0,00	15.000,60
1.4 REDACCION PLAN ESPECIAL EQUIPAMIENTOS EQ 2a Y 2b						
REDACCION DE PROYECTO Y DIRECCION						
		COSTE	FINANCIACION			
		EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR
			100%	0%	0%	0%
	PROYECTO	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00
	DIRECCION DE OBRA	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL COSTE	25.000,00	25.001,00	0,00	0,00	0,00
2.- EJECUCION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS						
2.1 ADAPTACION DE LA EDAR DE LOS PINOS						
EJECUCION EDAR EN S.G. IF						
		COSTE	FINANCIACION			
		EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR
			10%	10%	0%	80%
	S: 500,00 M <sup>2</sup>					
	GESTION	3.000,00	300,00	300,00	0,00	2.400,00
	CONSTRUCCION	30.000,00	3.000,00	3.000,00	0,00	24.000,00
	TOTAL COSTE	33.000,00	3.300,10	3.300,10	0,00	26.400,80

2.2 CONSTRUCCION DE EDAR LOS CARASOLES						
EJECUCION EDAR EN S.G. IF-03						
	COSTE	FINANCIACION				
S: 1.500,00 M <sup>2</sup>	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR	
		20%	20%	0%	60%	
GESTION	9.000,00	1.800,00	1.800,00	0,00	5.400,00	
CONSTRUCCION	90.000,00	18.000,00	18.000,00	0,00	54.000,00	
TOTAL COSTE	99.000,00	19.800,20	19.800,20	0,00	59.400,60	
2.3 CONSTRUCCION EDAR EL PALACES						
EJECUCION EDAR EN S.G. IF-08						
	COSTE	FINANCIACION				
S: 11.562,00 M <sup>2</sup>	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR	
		20%	20%	0%	60%	
GESTION	18.000,00	3.600,00	3.600,00	0,00	10.800,00	
CONSTRUCCION	180.000,00	36.000,00	36.000,00	0,00	108.000,00	
TOTAL COSTE	198.000,00	39.600,20	39.600,20	0,00	118.800,60	
2.4 EJECUCION RED ALCANTARILLADO ZURGENA NORTE						
EJECUCION RED ALCANTARILLADO						
	COSTE	FINANCIACION				
Lg: 4.440,00 M	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR	
		20%	20%	0%	60%	
GESTION	105.000,00	21.000,00	21.000,00	0,00	63.000,00	
CONSTRUCCION	1.050.000,00	210.000,00	210.000,00	0,00	630.000,00	
TOTAL COSTE	1.155.000,00	231.000,20	231.000,20	0,00	693.000,60	
2.5 EJECUCION RED ALCANTARILLADO ZURGENA SUR						
EJECUCION RED ALCANTARILLADO						
	COSTE	FINANCIACION				
Lg: 4.000,00 M	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR	
		20%	20%	0%	60%	
GESTION	100.000,00	20.000,00	20.000,00	0,00	60.000,00	
CONSTRUCCION	1.000.000,00	200.000,00	200.000,00	0,00	600.000,00	
TOTAL COSTE	1.100.000,00	220.000,20	220.000,20	0,00	660.000,60	
2.6 EJECUCION RED ABASTECIMIENTO ZURGENA NORTE						
EJECUCION RED ABASTECIMIENTO						
	COSTE	FINANCIACION				
Lg: 7.000,00 M	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR	
		20%	20%	0%	60%	
GESTION	35.000,00	7.000,00	7.000,00	0,00	21.000,00	
CONSTRUCCION	350.000,00	70.000,00	70.000,00	0,00	210.000,00	
TOTAL COSTE	385.000,00	77.000,20	77.000,20	0,00	231.000,60	
2.7 MEJORA CARRETERA ZURGENA LUBRIN						
EJECUCION DE CARRETERA						
	COSTE	FINANCIACION				
Lg: 10.840,00 M	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR	
		20%	20%	60%	0%	
GESTION	450.000,00	90.000,00	90.000,00	270.000,00	0,00	
CONSTRUCCION	9.756.000,00	1.951.200,00	1.951.200,00	5.853.600,00	0,00	
TOTAL COSTE	10.206.000,00	2.041.200,20	2.041.200,20	6.123.600,60	0,00	

<b>2.8 MEJORA CARRETERA ZURGENA ARBOLEAS</b>						
EJECUCION DE CARRETERA						
		COSTE	FINANCIACION			
Lg: 1.840,00 M		EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR E
			20%	20%	60%	0%
GESTION		82.500,00	16.500,00	16.500,00	49.500,00	0,00
CONSTRUCCION		1.649.700,00	329.940,00	329.940,00	989.820,00	0,00
TOTAL COSTE		1.732.200,00	346.440,20	346.440,20	1.039.320,60	0,00
<b>2.9 MEJORA CARRETERA NORTE DE LA REDIA</b>						
EJECUCION DE CARRETERA						
		COSTE	FINANCIACION			
Lg: 7.000,00 M		EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR E
			20%	60%	0%	20%
GESTION		210.000,00	42.000,00	126.000,00	0,00	42.000,00
CONSTRUCCION		4.200.000,00	840.000,00	2.520.000,00	0,00	840.000,00
TOTAL COSTE		4.410.000,00	882.000,20	2.646.000,60	0,00	882.000,20
<b>3.-EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS</b>						
<b>3.1 PROYECTO Y EJECUCION DE MERCADO EN LA ALFOQUIA</b>						
EJECUCION DE MERCADO EN SG-EQ-5						
		COSTE	FINANCIACION			
S: 7.078,00 M <sup>2</sup>		EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	OTROS
			20%	20%	40%	20%
GESTION		600.000,00	120.000,00	120.000,00	240.000,00	120.000,00
CONSTRUCCION		10.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	4.000.000,00	2.000.000,00
TOTAL COSTE		10.600.000,00	2.120.000,20	2.120.000,20	4.240.000,40	2.120.000,20
<b>3.2 PROYECTO Y EJECUCION SUBESTACION ELECTRICA 132/25kv Y CONEXION LAT SERON VERA</b>						
EJECUCION DE DEPORTIVOS EN SG-IF-3						
		COSTE	FINANCIACION			
S: 3.000,00 M <sup>2</sup>		EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR E
			30%	20%	20%	30%
GESTION		280.000,00	84.000,00	56.000,00	56.000,00	84.000,00
CONSTRUCCION		7.000.000,00	2.100.000,00	1.400.000,00	1.400.000,00	2.100.000,00
TOTAL COSTE		7.280.000,00	2.184.000,30	1.456.000,20	1.456.000,20	2.184.000,30
<b>4.-EJECUCION DE OTROS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS</b>						
<b>4.1 ADECUACION VIA BULEVAR CUCADOR CARASOLES</b>						
EJECUCION DE VIA BULEVAR EN TERRENOS CEDIDOS POR CARRETERAS						
		COSTE	FINANCIACION			
S: 65.821,00 M <sup>2</sup>		EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR E
			20%	20%	60%	0%
GESTION		140.000,00	28.000,00	28.000,00	84.000,00	0,00
CONSTRUCCION		2.600.000,00	520.000,00	520.000,00	1.560.000,00	0,00
TOTAL COSTE		2.740.000,00	548.000,20	548.000,20	1.644.000,60	0,00

4.2 PROYECTO Y EJECUCION INSTITUTO EN ZURGENA						
EJECUCION DE INSTITUTO EN TERRENOS PROPIEDAD MUNICIPAL						
	COSTE	FINANCIACION				
S: 7.173,00 M <sup>2</sup>	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR E	
		20%	0%	80%	0%	
GESTION	120.000,00	24.000,00	0,00	96.000,00	0,00	
CONSTRUCCION	1.500.000,00	300.000,00	0,00	1.200.000,00	0,00	
TOTAL COSTE	1.620.000,00	324.000,20	0,00	1.296.000,80	0,00	
4.3 PROYECTO Y EJECUCION DE HOSPITAL LOCAL EN LA ALFOQUIA						
EJECUCION DE HOSPITAL EN SG-EQ-6						
	COSTE	FINANCIACION				
S: 1.115,00 M <sup>2</sup>	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	OTROS	
		10%	20%	50%	20%	
GESTION	250.000,00	10,00	0,00	125.000,00	50.000,00	
CONSTRUCCION	3.000.000,00	300.000,00	600.000,00	1.500.000,00	600.000,00	
TOTAL COSTE	3.250.000,00	300.010,10	600.000,20	1.625.000,50	650.000,20	
4.4 PROYECTO Y EJECUCION PLANTA ENERGIA SOLAR						
EJECUCION DE PLANTA EN SNU-ZEPPL-3						
	COSTE	FINANCIACION				
S: 279.472,00 M <sup>2</sup>	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	OTROS	
		20%	20%	60%	0%	
GESTION	500.000,00	100.000,00	100.000,00	300.000,00	0,00	
CONSTRUCCION	11.176.000,00	2.235.200,00	2.235.200,00	6.705.600,00	0,00	
TOTAL COSTE	11.676.000,00	2.335.200,20	2.335.200,20	7.005.600,60	0,00	
4.5 PROYECTO Y EJECUCION PISCINA Y PISTA DEPORTIVA CARASOLY CUCADOR						
EJECUCION DE DEPORTIVOS EN SUELOS OBTENIDOS DE EQUIPAMIENTOS LOCALES						
	COSTE	FINANCIACION				
S: 5.500,00 M <sup>2</sup>	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR E	
		20%	60%	0%	20%	
GESTION	30.000,00	6.000,00	18.000,00	0,00	6.000,00	
CONSTRUCCION	400.000,00	80.000,00	240.000,00	0,00	80.000,00	
TOTAL COSTE	430.000,00	86.000,20	258.000,60	0,00	86.000,20	
4.6 PROYECTO Y EJECUCION PISCINA Y PISTA DEPORTIVA EL PALACES						
EJECUCION DE DEPORTIVOS EN SUELOS OBTENIDOS DE EQUIPAMIENTOS LOCALES						
	COSTE	FINANCIACION				
S: 3.000,00 M <sup>2</sup>	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR E	
		20%	60%	0%	20%	
GESTION	25.000,00	5.000,00	15.000,00	0,00	5.000,00	
CONSTRUCCION	300.000,00	60.000,00	180.000,00	0,00	60.000,00	
TOTAL COSTE	325.000,00	65.000,20	195.000,60	0,00	65.000,20	
4.7 PROYECTO Y EJECUCION DE LAS OBRAS PLANTEADAS POR PE DE EQ 2a Y 2b						
EJECUCION DE DEPORTIVOS EN SUELOS OBTENIDOS DE EQUIPAMIENTOS LOCALES						
	COSTE	FINANCIACION				
S: 3.000,00 M <sup>2</sup>	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD	PARTICULAR E	
		100%	0%	0%	0%	
GESTION	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	
CONSTRUCCION	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL COSTE	60.000,00	60.001,00	0,00	0,00	0,00	



RESUMEN Y DISTRIBUCION DE LA FINANCIACION DE LAS INVERSIONES PRIORITARIAS						
		COSTE		FINANCIACION		
		EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	COMUNIDAD PARTICULARES	
TOTAL INVERSIONES		57.509.200,00	11.992.556,70	13.161.544,70	24.429.524,30	7.850.606,30

Así mismo de la parte que corresponde a financiación de particulares se ha realizado la siguiente distribución por grupos.

1.1 CREACION DE UN AREA DE GESTION MUNICIPAL								
CREACION DE UN AREA MUNICIPAL DE GESTION								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 9	M 2
10.500,40	141.918,29	32.416,43	20.245,77	3.979,75	7.367,12	26.622,37	134.318,16	3.773.682,81
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
1.2 REDACCION DEL PLAN DIRECTOR ZURGENA NORTE								
REDACCION DE PROYECTO Y DIRECCION								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 9	M 2
10.500,395	141.918,289	32.416,4314	20.245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	134.318,16	79.285
NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	
0%	0%	40,89	25,54	0,00	0%	33,58	0,00	100
0,00	0,00	24.531,95	15.321,50	0,00	0,00	20.147,15	0,00	60.000,60
1.3 REDACCION PLAN DIRECTOR ZURGENA SUR								
REDACCION DE PROYECTO Y DIRECCION								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10.500,395	141.918,289	32.416,4314	20.245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	134.318,16	298.084
SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	
3,52	47,61	0%	0%	1,34	2,47	0%	45,06	100
528,42	7.141,82	0,00	0,00	200,27	370,74	0,00	6.759,35	15.000,60
1.4 REDACCION PLAN ESPECIAL EQUIPAMIENTOS EQ 2a y 2b								
REDACCION DE PROYECTO Y DIRECCION								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10.500,40	141.918,29	32.416,43	20.245,77	3.979,75	7.367,12	26.622,37	134.318,16	3.773.682,81
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
2.1 ADAPTACION DE LA EDAR DE LOS PINOS								
EJECUCION EDAR EN S.G. IF								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10.500,395	141.918,289	32.416,4314	20.245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	134.318,16	26.622
NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	
0%	0%	0,00	0,00	0,00	0%	100,00	0,00	100
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.400,80	0,00	26.401

2.2 CONSTRUCCION DE EDAR LOS CARASOLES								
EJECUCION EDAR EN S.G. IF-03								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10.500,395	14.1918,289	32.416,4314	2.0245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	134318,16	32.416
NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	
0%	0%	100,00	0,00	0,00	0%	0,00	0,00	100
0,00	0,00	59.400,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.401
2.3 CONSTRUCCION EDAR EL PALACES								
EJECUCION EDAR EN S.G. IF-08								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10.500,395	14.1918,289	32.416,4314	2.0245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	134318,16	298.084
SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	
3,52	47,61	0%	0%	1,34	2,47	0%	45,06	100
4.184,91	56.561,22	0,00	0,00	1.586,12	2.936,15	0,00	53.532,20	118.801
2.4 EJECUCION RED ALCANTARILLADO ZURGENA NORTE								
EJECUCION RED ALCANTARILLADO								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10.500,395	14.1918,289	32.416,4314	2.0245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	134318,16	79.285
NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	
0%	0%	40,89	25,54	0%	0%	33,58	0%	100
0,00	0,00	283.341,47	176.961,67	0,00	0,00	232.697,47	0,00	693.001
2.5 EJECUCION RED ALCANTARILLADO ZURGENA SUR								
EJECUCION RED ALCANTARILLADO								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
0	0							
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 3
10.500,395	14.1918,289	32.416,4314	2.0245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	134318,16	32.416
NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	
0%	0%	100,00	0,00	0,00	100%	0,00	0,00	101
0,00	0,00	59.400,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.401
0	0							
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 3
10.500,395	14.1918,289	32.416,4314	2.0245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	134318,16	298.084
SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	
3,52	47,61	0%	0%	1,34	2,47	100%	45,06	101
4.184,91	56.561,22	0,00	0,00	0,00	2.936,15	0,00	53.532,20	117.214
0	0							
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 3
10.500,395	14.1918,289	32.416,4314	2.0245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	134318,16	79.285

2.8 MEJORA CARRETERA ZURGENA ARBOLEAS								
EJECUCION DE CARRETERA								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10500,395	141918,289	32416,4314	20245,768	3979,75	7367,1162	26.622,37	134318,16	0
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
2.9 MEJORA CARRETERA NORTE DE LA REDIA								
EJECUCION DE CARRETERA								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10500,395	141918,289	32416,4314	20245,768	3979,75	7367,1162	26.622,37	134318,16	79.285
NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	
0%	0%	40,89	25,54	0%	0%	33,58	0%	100
0,00	0,00	360.616,18	225.223,79	0,00	0,00	296.160,22	0,00	882.000
3.1 PROYECTO Y EJECUCION DE MERCADO EN LA ALFOQUIA								
EJECUCION DE MERCADO EN SG-EQ-5								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10500,395	141918,289	32416,4314	20245,768	3979,75	7367,1162	26.622,37	134318,16	243.050
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	
4,32	58,39	13,34	8,33	164	3,03	10,95	0,00	100
91589,51	1237.879,66	282.751,73	176.593,34	34.713,30	64.259,54	232.213,13	0,00	2.120.000
3.2 PROYECTO Y EJECUCION SUBESTACION ELECTRICA 132/25kv Y CONEXIÓN LAT SERON VERA								
EJECUCION DE DEPORTIVOS EN SG-IF-3								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10500,395	141918,289	32416,4314	20245,768	3979,75	7367,1162	26.622,37	134318,16	377.368
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3%	38%	9%	5%	1%	2%	7%	36%	100,00%
60.770,52	821345,10	187.608,50	117.171,38	23.032,61	42.636,82	154.075,65	777.359,72	2.184.000,30
s								
4.1 ADECUACION VIA BULEVAR CUCADOR CARASOLES								
EJECUCION DE VIA BULEVAR EN TERRENOS CEDIDOS POR CARRETERAS								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10500,395	141918,289	32416,4314	20245,768	3979,75	7367,1162	26.622,37	134318,16	0
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
4.2 PROYECTO Y EJECUCION INSTITUTO EN ZURGENA								
EJECUCION DE INSTITUTO EN TERRENOS PROPIEDAD M MUNICIPAL								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10500,395	141918,289	32416,4314	20245,768	3979,75	7367,1162	26.622,37	134318,16	0
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0

4.3 PROYECTO Y EJECUCION DE HOSPITAL LOCAL EN LA ALFOQUIA								
EJECUCION DE HOSPITAL EN SG-EQ-6								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10.500,395	14.1918,289	32.416,4314	20.245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	13.4318,16	3.773,68
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2,78	37,61	8,59	5,36	1,05	1,95	7,05	35,59	100
18.086,47	244.447,99	55.835,87	34.872,44	6.854,94	12.689,53	45.855,86	231.357,10	650.000
4.4 PROYECTO Y EJECUCION PLANTA ENERGIA SOLAR								
EJECUCION DE PLANTA EN SNU-ZEPPL-3								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10.500,395	14.1918,289	32.416,4314	20.245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	13.4318,16	0
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
4.5 PROYECTO Y EJECUCION PISCINA Y PISTA DEPORTIVA CARASOLY CUCADOR								
EJECUCION DE DEPORTIVOS EN SUELOS OBTENIDOS DE EQUIPAMIENTOS LOCALES								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10.500,395	14.1918,289	32.416,4314	20.245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	13.4318,16	5.395
NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	
0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100
0,00	0,00	86.000,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.000
4.6 PROYECTO Y EJECUCION PISCINA Y PISTA DEPORTIVA EL PALACES								
EJECUCION DE DEPORTIVOS EN SUELOS OBTENIDOS DE EQUIPAMIENTOS LOCALES								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10.500,395	14.1918,289	32.416,4314	20.245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	13.4318,16	7.367
NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	
0%	0%	0%	0%	0%	100,00	0%	0%	100
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.000,20	0,00	0,00	65.000
4.7 PROYECTO Y EJECUCION DE LAS OBRAS PLANTEADAS POR PE DE EQ 2a Y 2b								
EJECUCION DE DEPORTIVOS EN SUELOS OBTENIDOS DE EQUIPAMIENTOS LOCALES								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10.500,40	14.1918,29	32.416,43	20.245,77	3.979,75	7.367,12	26.622,37	13.4318,16	3.773.68,281
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
TA 5								
DISTRIBUCION DEL COSTE DE PARTICULARES POR GRUPOS								TOTAL
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5	GRUPO 6	GRUPO 7	GRUPO 8	M 2
10.500,395	14.1918,289	32.416,4314	20.245,768	3.979,75	73.67,1162	26.622,37	13.4318,16	
2.066,61,00	2.793.130,65	1.437.335,80	806.881,43	78.326,49	2.099.94,32	1.087.417,39	1.471.962,86	7.369.389,81

## 5.-INCIDENCIA ECONOMICA DEL DESARROLLO DEL PLAN EN LA ECONOMIA MUNICIPAL

Al igual que las propuestas prioritarias del plan, los desarrollos inmobiliarios previstos por el PGOU tiene bastante incidencia en la actividad económica del Término municipal.

De manera general las previsiones del Plan se han estimad para un periodo de 8 años y si estas se llevaran a cabo en el periodo previsto conllevaría unas inversiones tanto en obras de urbanización como en obras de edificación que alcanzaría a las siguientes cifras:

ZU-R01	URBANIZACION	544.341,60
	EDIFICACION	3.419.958,85
ZU-R02	URBANIZACION	733.312,80
	EDIFICACION	4.399.175,00
<b>TOTAL AR-ZU-R01</b>		<b>9.096.788,25</b>
AF-R01	URBANIZACION	956.340,00
	EDIFICACION	6.858.225,00
AF-R02	URBANIZACION	765.864,00
	EDIFICACION	5.449.180,00
AF-R03	URBANIZACION	543.708,00
	EDIFICACION	3.740.000,00
AF-R04	URBANIZACION	391.960,80
	EDIFICACION	2.699.345,00
AF-R05	URBANIZACION	419.760,00
	EDIFICACION	2.856.425,00
AF-R06	URBANIZACION	220.572,00
	EDIFICACION	1.496.000,00
AF-R07	URBANIZACION	726.976,80
	EDIFICACION	5.100.425,00
AF-R08	URBANIZACION	227.581,20
	EDIFICACION	1.496.000,00
AF-R09	URBANIZACION	400.554,00
	EDIFICACION	2.875.125,00
<b>TOTAL AR-ZU-R02a</b>		<b>37.224.041,80</b>
AF-R10	URBANIZACION	746.301,60
	EDIFICACION	4.871.350,00
AF-R11	URBANIZACION	399.168,00
	EDIFICACION	2.702.150,00
AF-R12	URBANIZACION	470.052,00
	EDIFICACION	3.138.795,00
AF-R13	URBANIZACION	282.031,20
	EDIFICACION	1.964.435,00
AF-R14	URBANIZACION	200.455,20
	EDIFICACION	1.360.425,00
AF-R15	URBANIZACION	81.774,00
	EDIFICACION	1.352.477,50
AF-R16	URBANIZACION	1.209.225,60
	EDIFICACION	8.274.750,00
<b>TOTAL AR-ZU-R02b</b>		<b>27.053.390,10</b>

AF-R17	URBANIZACION	736.480,80
	EDIFICACION	3.979.360,00
AF-R18	URBANIZACION	5.210.290,80
	EDIFICACION	26.662.459,99
AF-R19	URBANIZACION	2.449.695,60
	EDIFICACION	14.393.385,79
AF-R20	URBANIZACION	491.990,40
	EDIFICACION	2.473.075,00
TOTAL AR-ZU-R02c		56.396.738,39
CU-R01	URBANIZACION	1561546,80
	EDIFICACION	6.595.810,71
CU-R02	URBANIZACION	668.329,20
	EDIFICACION	2.809.060,71
TOTAL AR-ZU-R03		11634.747,41
CA-R01	URBANIZACION	1821758,40
	EDIFICACION	8.862.743,45
CA-R02	URBANIZACION	658.231,20
	EDIFICACION	2.896.630,00
CA-R03	URBANIZACION	312.404,40
	EDIFICACION	1510.025,00
TOTAL AR-ZU-R04		16.061.792,45
LLA-R01	URBANIZACION	790.534,80
	EDIFICACION	1969.110,00
LLA-R02	URBANIZACION	513.968,40
	EDIFICACION	1969.110,00
LLA-R03	URBANIZACION	3.336.300,00
	EDIFICACION	1969.110,00
TOTAL AR-ZU-R05		10.548.133,20
ME-R01	URBANIZACION	450.054,00
	EDIFICACION	1587.630,00
ME-R02	URBANIZACION	657.320,40
	EDIFICACION	2.157.980,00
TOTAL AR-ZU-R06		4.852.984,40
PA-R01	URBANIZACION	583.030,80
	EDIFICACION	2.764.616,90
PA-R02	URBANIZACION	555.152,40
	EDIFICACION	2.544.135,00
PA-R03	URBANIZACION	375.606,00
	EDIFICACION	1825.587,50
TOTAL AR-ZU-R07		8.648.128,60

A001	URBANIZACION	162.102,60
	EDIFICACION	2.246.244,00
A002	URBANIZACION	336.368,34
	EDIFICACION	3.637.004,14
A003	URBANIZACION	387.475,11
	EDIFICACION	7.189.090,65
TOTAL AR-SIN UE		13.958.284,84
ZU-I01	URBANIZACION	277.398,00
	EDIFICACION	2.003.501,50
TOTAL AR-ZUR-I01		2.280.899,50
R01	URBANIZACION	536.799,12
	EDIFICACION	25.772.601,80
		26.309.400,92
R02	URBANIZACION	790.138,80
	EDIFICACION	25.772.601,80
R03	URBANIZACION	4.833.766,08
	EDIFICACION	30.099.155,35
TOTAL AR SUES R2		61.495.662,03
R04	URBANIZACION	465.973,20
	EDIFICACION	4.586.175,00
R05	URBANIZACION	1.174.694,40
	EDIFICACION	4.014.890,00
		10.241.732,60
R06	URBANIZACION	1.759.784,40
	EDIFICACION	7.330.587,00
TOTAL AR SUES R4		9.090.371,40
I-1	URBANIZACION	7.798.586,40
	EDIFICACION	56.323.124,00
I-2	URBANIZACION	4.851.079,20
	EDIFICACION	35.035.572,00
I-3	URBANIZACION	1.048.608,00
	EDIFICACION	7.573.280,00
I-4	URBANIZACION	1.076.724,00
	EDIFICACION	7.776.340,00
		12.148.313,60
		426.376.409,48



De llevarse a cabo las inversiones previstas por los desarrollos inmobiliarios previstos por el plan, la inversión total en urbanización y en edificación alcanzaría a la cantidad de Cuatrocientos veintiséis millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos nueve euros con cuarenta y ocho céntimos.

Para el establecimiento de la presente estimación se han considerado las inversiones que los particulares deben de realizar en los siguientes capítulos:

**1.-VALORACION DEL PROCESO URBANISTICO**

- 1.1.- COMPRA DE TERRENOS
- 1.2.- HONORARIOS PROYECTOS TECNICOS
- 1.3.- COSTES DE LAS OBRAS
- 1.4.- COSTE DE LA GESTION

**2.- VALORACION DEL DESARROLLO DE EDIFICACIONES**

- 2.1.- HONORARIOS PROYECTOS TECNICOS
- 2.2.- LICENCIAS
- 2.3.- COSTES CONSTRUCCION
- 2.4.- GASTOS

Es evidente que si la planificación prevista se llevara a cabo en los próximos 8 años supondría un revulsivo para la economía municipal con ingresos directos por licencias e impuestos así como por la creación de 2.600 puestos de trabajo directos y 930 puestos de trabajo indirectos.

En el Anexo del presente documento se refleja la previsión de inversión por anualidades en base a la estimación de tiempo previsto para su desarrollo.

Esta distribución lineal de las inversiones previstas nos da el orden de magnitud de las inversiones planificadas en los próximos 8 años de desarrollo del Plan.

**NOTA FINAL.- El PGOU ha sido Aprobado Definitivamente en el mes de Junio de 2017. Como resultado de las deficiencias encontradas se han realizado diferentes alteraciones que no lo modifican en lo sustancial y por tanto las previsiones de carácter económico/administrativo del presente documento son válidas a pesar de las modificaciones.**

**Anexo al Estudio Económico Financiero**

**RESUMEN DE LAS INVERSIONES PREVISTAS DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS**

UNIDADES EJECUCION	INVERSION EN	TOTAL INVER.	INC	FIN	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
ZU-R01	URBANIZACION	981.794,30	0	7	140.256,33	140.256,33	140.256,33	140.256,33	140.256,33	140.256,33	140.256,33	140.256,33	140.256,33
	EDIFICACION	3.991.247,43	6	9						997.811,86	997.811,86	997.811,86	997.811,86
ZU-R02	URBANIZACION	1.322.629,63	0	7	188.947,09	188.947,09	188.947,09	188.947,09	188.947,09	188.947,09	188.947,09	188.947,09	188.947,09
	EDIFICACION	5.134.037,19	6	9						1.283.509,30	1.283.509,30	1.283.509,30	1.283.509,30
TOTAL AR-ZU-R01													
11.429.708,55													
AF-R01	URBANIZACION	1.966.389,60	0	7	280.912,80	280.912,80	280.912,80	280.912,80	280.912,80	280.912,80	280.912,80	280.912,80	280.912,80
	EDIFICACION	8.003.860,31	6	9						2.000.965,08	2.000.965,08	2.000.965,08	2.000.965,08
AF-R02	URBANIZACION	1.574.740,16	0	7	224.962,88	224.962,88	224.962,88	224.962,88	224.962,88	224.962,88	224.962,88	224.962,88	224.962,88
	EDIFICACION	6.359.440,75	6	9						1.589.860,19	1.589.860,19	1.589.860,19	1.589.860,19
AF-R03	URBANIZACION	1.117.951,52	0	7	159.707,36	159.707,36	159.707,36	159.707,36	159.707,36	159.707,36	159.707,36	159.707,36	159.707,36
	EDIFICACION	4.364.750,00	6	9						1.091.187,50	1.091.187,50	1.091.187,50	1.091.187,50
AF-R04	URBANIZACION	805.934,75	0	7	115.133,54	115.133,54	115.133,54	115.133,54	115.133,54	115.133,54	115.133,54	115.133,54	115.133,54
	EDIFICACION	3.150.258,31	6	9						787.564,58	787.564,58	787.564,58	787.564,58
AF-R05	URBANIZACION	863.094,40	0	7	123.299,20	123.299,20	123.299,20	123.299,20	123.299,20	123.299,20	123.299,20	123.299,20	123.299,20
	EDIFICACION	3.333.577,81	6	9						833.394,45	833.394,45	833.394,45	833.394,45
AF-R06	URBANIZACION	453.531,68	0	7	64.790,24	64.790,24	64.790,24	64.790,24	64.790,24	64.790,24	64.790,24	64.790,24	64.790,24
	EDIFICACION	1.745.900,00	6	9						436.475,00	436.475,00	436.475,00	436.475,00
AF-R07	URBANIZACION	1.494.781,79	0	7	213.540,26	213.540,26	213.540,26	213.540,26	213.540,26	213.540,26	213.540,26	213.540,26	213.540,26
	EDIFICACION	5.952.427,81	6	9						1.488.106,95	1.488.106,95	1.488.106,95	1.488.106,95
AF-R08	URBANIZACION	467.943,73	0	7	66.849,10	66.849,10	66.849,10	66.849,10	66.849,10	66.849,10	66.849,10	66.849,10	66.849,10
	EDIFICACION	1.745.900,00	6	9						436.475,00	436.475,00	436.475,00	436.475,00
AF-R09	URBANIZACION	823.603,76	0	7	117.657,68	117.657,68	117.657,68	117.657,68	117.657,68	117.657,68	117.657,68	117.657,68	117.657,68
	EDIFICACION	3.355.401,56	6	9						838.850,39	838.850,39	838.850,39	838.850,39
TOTAL AR-ZU-R02a													
47.579.487,95													
AF-R10	URBANIZACION	1.534.516,70	0	7	219.216,67	219.216,67	219.216,67	219.216,67	219.216,67	219.216,67	219.216,67	219.216,67	219.216,67
	EDIFICACION	5.685.086,88	6	9						1.421.271,72	1.421.271,72	1.421.271,72	1.421.271,72
AF-R11	URBANIZACION	820.753,92	0	7	117.250,56	117.250,56	117.250,56	117.250,56	117.250,56	117.250,56	117.250,56	117.250,56	117.250,56
	EDIFICACION	3.153.531,88	6	9						788.382,97	788.382,97	788.382,97	788.382,97
AF-R12	URBANIZACION	966.502,88	0	7	138.071,84	138.071,84	138.071,84	138.071,84	138.071,84	138.071,84	138.071,84	138.071,84	138.071,84
	EDIFICACION	3.663.116,44	6	9						915.779,11	915.779,11	915.779,11	915.779,11
AF-R13	URBANIZACION	579.901,73	0	7	82.843,10	82.843,10	82.843,10	82.843,10	82.843,10	82.843,10	82.843,10	82.843,10	82.843,10
	EDIFICACION	2.292.584,94	6	9						573.146,23	573.146,23	573.146,23	573.146,23
AF-R14	URBANIZACION	412.168,29	0	7	58.881,18	58.881,18	58.881,18	58.881,18	58.881,18	58.881,18	58.881,18	58.881,18	58.881,18
	EDIFICACION	1.587.677,81	6	9						396.919,45	396.919,45	396.919,45	396.919,45
AF-R15	URBANIZACION	168.140,56	0	7	24.020,08	24.020,08	24.020,08	24.020,08	24.020,08	24.020,08	24.020,08	24.020,08	24.020,08
	EDIFICACION	1.578.402,72	6	9						394.600,68	394.600,68	394.600,68	394.600,68
AF-R16	URBANIZACION	2.486.363,26	0	7	355.194,75	355.194,75	355.194,75	355.194,75	355.194,75	355.194,75	355.194,75	355.194,75	355.194,75
	EDIFICACION	9.657.009,38	6	9						2.414.252,34	2.414.252,34	2.414.252,34	2.414.252,34
TOTAL AR-ZU-R02b													
34.585.757,38													

AF-R17	URBANIZACION	1.514.323,55	0	7	216.331,94	216.331,94	216.331,94	216.331,94	216.331,94	216.331,94	216.331,94	216.331,94	1.161.023,50
	EDIFICACION	4.644.094,00	6	9			1.161.023,50	1.161.023,50	1.161.023,50	1.161.023,50	1.161.023,50	1.161.023,50	1.161.023,50
AF-R18	URBANIZACION	10.713.199,95	0	7	1.530.457,14	1.530.457,14	1.530.457,14	1.530.457,14	1.530.457,14	1.530.457,14	1.530.457,14	1.530.457,14	7.779.075,69
	EDIFICACION	31.116.302,74	6	9			7.779.075,69	7.779.075,69	7.779.075,69	7.779.075,69	7.779.075,69	7.779.075,69	7.779.075,69
AF-R19	URBANIZACION	5.036.970,06	0	7	719.567,15	719.567,15	719.567,15	719.567,15	719.567,15	719.567,15	719.567,15	719.567,15	4.199.433,87
	EDIFICACION	16.797.735,46	6	9			4.199.433,87	4.199.433,87	4.199.433,87	4.199.433,87	4.199.433,87	4.199.433,87	4.199.433,87
AF-R20	URBANIZACION	825.251,78	0	7	117.893,11	117.893,11	117.893,11	117.893,11	117.893,11	117.893,11	117.893,11	117.893,11	721.547,73
	EDIFICACION	2.886.190,94	6	9			721.547,73	721.547,73	721.547,73	721.547,73	721.547,73	721.547,73	721.547,73
TOTAL AR-ZUJ-R02C		73.534.068,49											
CUR01	URBANIZACION	2.619.297,59	0	7	374.185,37	374.185,37	374.185,37	374.185,37	374.185,37	374.185,37	374.185,37	374.185,37	1.679.976,73
	EDIFICACION	6.719.906,90	6	9			1.679.976,73	1.679.976,73	1.679.976,73	1.679.976,73	1.679.976,73	1.679.976,73	1.679.976,73
CUR02	URBANIZACION	1.121.037,85	0	7	160.148,26	160.148,26	160.148,26	160.148,26	160.148,26	160.148,26	160.148,26	160.148,26	819.575,38
	EDIFICACION	3.278.301,53	6	9			819.575,38	819.575,38	819.575,38	819.575,38	819.575,38	819.575,38	819.575,38
TOTAL AR-ZUJ-R03		13.738.543,87											
CA-R01	URBANIZACION	3.055.769,70	0	7	436.538,53	436.538,53	436.538,53	436.538,53	436.538,53	436.538,53	436.538,53	436.538,53	2.585.806,11
	EDIFICACION	10.343.224,46	6	9			2.585.806,11	2.585.806,11	2.585.806,11	2.585.806,11	2.585.806,11	2.585.806,11	2.585.806,11
CA-R02	URBANIZACION	1.104.099,73	0	7	157.728,53	157.728,53	157.728,53	157.728,53	157.728,53	157.728,53	157.728,53	157.728,53	845.124,72
	EDIFICACION	3.380.498,87	6	9			845.124,72	845.124,72	845.124,72	845.124,72	845.124,72	845.124,72	845.124,72
CA-R03	URBANIZACION	524.018,94	0	7	74.859,85	74.859,85	74.859,85	74.859,85	74.859,85	74.859,85	74.859,85	74.859,85	430.473,88
	EDIFICACION	1.721.895,51	6	9			430.473,88	430.473,88	430.473,88	430.473,88	430.473,88	430.473,88	430.473,88
TOTAL AR-ZUJ-R04		20.129.507,20											
LLA-R01	URBANIZACION	1.326.022,31	0	7	189.431,76	189.431,76	189.431,76	189.431,76	189.431,76	189.431,76	189.431,76	189.431,76	107.844,11
	EDIFICACION	2.298.040,87	6	9			107.844,11	107.844,11	107.844,11	107.844,11	107.844,11	107.844,11	107.844,11
LLA-R02	URBANIZACION	862.117,10	0	7	123.159,59	123.159,59	123.159,59	123.159,59	123.159,59	123.159,59	123.159,59	123.159,59	463.209,09
	EDIFICACION	2.298.040,87	6	9			463.209,09	463.209,09	463.209,09	463.209,09	463.209,09	463.209,09	463.209,09
LLA-R03	URBANIZACION	5.596.222,00	0	7	799.460,29	799.460,29	799.460,29	799.460,29	799.460,29	799.460,29	799.460,29	799.460,29	574.510,22
	EDIFICACION	2.298.040,87	6	9			574.510,22	574.510,22	574.510,22	574.510,22	574.510,22	574.510,22	574.510,22
TOTAL AR-ZUJ-R05		14.678.484,03											
ME-R01	URBANIZACION	754.908,76	0	7	107.844,11	107.844,11	107.844,11	107.844,11	107.844,11	107.844,11	107.844,11	107.844,11	806.608,40
	EDIFICACION	1.852.836,38	6	9			806.608,40	806.608,40	806.608,40	806.608,40	806.608,40	806.608,40	806.608,40
ME-R02	URBANIZACION	1.102.571,98	0	7	157.510,28	157.510,28	157.510,28	157.510,28	157.510,28	157.510,28	157.510,28	157.510,28	629.615,19
	EDIFICACION	2.518.460,75	6	9			629.615,19	629.615,19	629.615,19	629.615,19	629.615,19	629.615,19	629.615,19
TOTAL AR-ZUJ-R06		6.228.777,86											
PA-R01	URBANIZACION	904.345,55	0	7	129.192,22	129.192,22	129.192,22	129.192,22	129.192,22	129.192,22	129.192,22	129.192,22	83.229,52
	EDIFICACION	3.226.433,59	6	9			83.229,52	83.229,52	83.229,52	83.229,52	83.229,52	83.229,52	83.229,52
PA-R02	URBANIZACION	861.103,06	0	7	123.014,72	123.014,72	123.014,72	123.014,72	123.014,72	123.014,72	123.014,72	123.014,72	742.280,30
	EDIFICACION	2.969.121,19	6	9			742.280,30	742.280,30	742.280,30	742.280,30	742.280,30	742.280,30	742.280,30
PA-R03	URBANIZACION	582.806,64	0	7	83.229,52	83.229,52	83.229,52	83.229,52	83.229,52	83.229,52	83.229,52	83.229,52	532.635,90
	EDIFICACION	2.130.543,59	6	9			532.635,90	532.635,90	532.635,90	532.635,90	532.635,90	532.635,90	532.635,90
TOTAL AR-ZUJ-R07		10.674.153,82											

A01	URBANIZACION	454.321,00	0	7	64.903,00	64.903,00	64.903,00	64.903,00	64.903,00	64.903,00	64.903,00	2.848.487,75	2.848.487,75	2.848.487,75
	EDIFICACION	11.393.950,99	6	9								2.848.487,75	2.848.487,75	2.848.487,75
A02	URBANIZACION	723.202,20	0	7	103.314,60	103.314,60	103.314,60	103.314,60	103.314,60	103.314,60	103.314,60	1.061.137,29	1.061.137,29	1.061.137,29
	EDIFICACION	4.244.549,15	6	9								1.061.137,29	1.061.137,29	1.061.137,29
A03	URBANIZACION	162.248,80	0	7	23.178,40	23.178,40	23.178,40	23.178,40	23.178,40	23.178,40	23.178,40	310.988,44	310.988,44	310.988,44
	EDIFICACION	1.243.953,75	6	9								310.988,44	310.988,44	310.988,44
A04	URBANIZACION	1.107.678,87	0	7	158.239,84	158.239,84	158.239,84	158.239,84	158.239,84	158.239,84	158.239,84	2.097.498,89	2.097.498,89	2.097.498,89
	EDIFICACION	8.389.995,56	6	9								2.097.498,89	2.097.498,89	2.097.498,89
	TOTAL AR-SIN UE	27.719.900,32												
ZU-I01	URBANIZACION	430.275,12	0	7	61.467,87	61.467,87	61.467,87	61.467,87	61.467,87	61.467,87	61.467,87	584.544,33	584.544,33	584.544,33
	EDIFICACION	2.338.177,32	6	9								584.544,33	584.544,33	584.544,33
	TOTAL AR-ZUR-I01	2.768.452,44												
R01	URBANIZACION	1.425.478,43	0	7	203.639,78	203.639,78	203.639,78	203.639,78	203.639,78	203.639,78	203.639,78	7.519.449,45	7.519.449,45	7.519.449,45
	EDIFICACION	30.077.797,78	6	9								7.519.449,45	7.519.449,45	7.519.449,45
	TOTAL AR SUES R1	31.503.276,21												
R02	URBANIZACION	1.524.888,07	0	7	217.841,15	217.841,15	217.841,15	217.841,15	217.841,15	217.841,15	217.841,15	7.519.449,45	7.519.449,45	7.519.449,45
	EDIFICACION	30.077.797,78	6	9								7.519.449,45	7.519.449,45	7.519.449,45
R03	URBANIZACION	9.328.680,28	0	7	1.332.668,61	1.332.668,61	1.332.668,61	1.332.668,61	1.332.668,61	1.332.668,61	1.332.668,61	8.781.770,61	8.781.770,61	8.781.770,61
	EDIFICACION	35.127.082,44	6	9								8.781.770,61	8.781.770,61	8.781.770,61
	TOTAL AR SUES R2	76.058.448,57												
R04	URBANIZACION	899.281,21	0	7	128.468,74	128.468,74	128.468,74	128.468,74	128.468,74	128.468,74	128.468,74	1.338.068,67	1.338.068,67	1.338.068,67
	EDIFICACION	5.352.274,69	6	9								1.338.068,67	1.338.068,67	1.338.068,67
R05	URBANIZACION	2.267.041,54	0	7	323.863,08	323.863,08	323.863,08	323.863,08	323.863,08	323.863,08	323.863,08	1.171.389,78	1.171.389,78	1.171.389,78
	EDIFICACION	4.685.559,13	6	9								1.171.389,78	1.171.389,78	1.171.389,78
	TOTAL AR SUES R3	13.204.156,56												
R06	URBANIZACION	3.396.206,14	0	7	485.172,31	485.172,31	485.172,31	485.172,31	485.172,31	485.172,31	485.172,31	2.138.782,06	2.138.782,06	2.138.782,06
	EDIFICACION	8.555.128,24	6	9								2.138.782,06	2.138.782,06	2.138.782,06
	TOTAL AR SUES R4	11.951.334,37												
I-1	URBANIZACION	12.096.474,02	0	7	1.728.067,72	1.728.067,72	1.728.067,72	1.728.067,72	1.728.067,72	1.728.067,72	1.728.067,72	16.432.911,46	16.432.911,46	16.432.911,46
	EDIFICACION	65.731.645,85	6	9								16.432.911,46	16.432.911,46	16.432.911,46
I-2	URBANIZACION	7.524.562,85	0	7	1.074.937,55	1.074.937,55	1.074.937,55	1.074.937,55	1.074.937,55	1.074.937,55	1.074.937,55	10.222.026,26	10.222.026,26	10.222.026,26
	EDIFICACION	40.888.105,05	6	9								10.222.026,26	10.222.026,26	10.222.026,26
I-3	URBANIZACION	1.626.507,92	0	7	232.358,22	232.358,22	232.358,22	232.358,22	232.358,22	232.358,22	232.358,22	2.209.590,50	2.209.590,50	2.209.590,50
	EDIFICACION	8.838.362,00	6	9								2.209.590,50	2.209.590,50	2.209.590,50
I-4	URBANIZACION	1.670.118,56	0	7	238.588,37	238.588,37	238.588,37	238.588,37	238.588,37	238.588,37	238.588,37	2.268.835,56	2.268.835,56	2.268.835,56
	EDIFICACION	9.075.342,25	6	9								2.268.835,56	2.268.835,56	2.268.835,56
	TOTAL AR SUES I1	147.451.118,09												

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INVERSION PUBLICA	6.404.244	6.404.244	6.404.244	6.404.244	6.404.244	6.404.244	6.404.244	6.404.244	6.404.244
INVERSION PRIVADA	14.568.796	14.568.796	14.568.796	14.568.796	14.568.796	124.882.197	124.882.197	110.313.400	110.313.400
TOTAL INVERSION	20.973.040,70	20.973.040,70	20.973.040,70	20.973.040,70	20.973.040,70	131.286.441,13	131.286.441,13	116.717.644,87	600.873.375,51

### IMPUESTOS DIRECTOS Y TASAS

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
ESTADO	1.805.778,80	1.805.778,80	1.805.778,80	1.805.778,80	1.805.778,80	11.303.762,58	11.303.762,58	10.049.389,22	10.049.389,22
AUTONOMIAS	2.025.995,73	2.025.995,73	2.025.995,73	2.025.995,73	2.025.995,73	12.682.270,21	12.682.270,21	11.274.924,49	11.274.924,49
AYUNTAMIENTO 1 AÑO	572.564,01	572.564,01	572.564,01	572.564,01	572.564,01	3.584.119,84	3.584.119,84	3.186.391,71	3.186.391,71
TOTAL	4.404.338,55	4.404.338,55	4.404.338,55	4.404.338,55	4.404.338,55	27.570.152,64	27.570.152,64	24.510.705,42	24.510.705,42
AYUNTAMIENTO DIFER	212.481,92	424.963,84	637.445,76	849.927,68	1.062.409,60	1.274.891,52	1.487.373,44	1.699.855,36	1.699.855,36

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
TOTAL AYTO	572.564,01	785.045,93	997.527,85	1.210.009,77	1.422.491,69	4.646.529,44	4.859.011,36	4.673.765,14	4.886.247,06
TOTAL OTRAS ADMINIST.	3.831.774,54	3.831.774,54	3.831.774,54	3.831.774,54	3.831.774,54	23.986.032,79	23.986.032,79	21.324.313,72	21.324.313,72
TOTAL INGRESOS	4.404.338,55	4.616.820,47	4.829.302,39	5.041.784,31	5.254.266,23	28.632.562,24	28.845.044,15	25.998.078,86	26.210.560,78

### MERCADO DE TRABAJO

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	Total
PTOS. TRABAJO DIRECTO	426	426	426	426	426	2.669	2.669	2.373	2.373	12.215
PTOS. TRABAJO DERIV.	149	149	149	149	149	934	934	830	830	4.275
PTOS. TRABAJO ACT. ECO.	576	661	661	661	661	4.137	4.137	3.678	3.678	18.847

### BALANCE

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS PREVISTOS	572.564,01	785.045,93	997.527,85	1.210.009,77	1.422.491,69	4.646.529,44	4.859.011,36	4.673.765,14	4.886.247,06
TOTAL AYTO	3.831.774,54	3.831.774,54	3.831.774,54	3.831.774,54	3.831.774,54	23.986.032,79	23.986.032,79	21.324.313,72	21.324.313,72
TOTAL OTRAS ADMINIST.	4.404.338,55	4.616.820,47	4.829.302,39	5.041.784,31	5.254.266,23	28.632.562,24	28.845.044,15	25.998.078,86	26.210.560,78
GASTOS PREVISTOS	601.192,21	1.202.384,42	1.803.576,64	2.404.768,85	3.005.961,06	3.607.153,27	3.607.153,27	4.208.345,48	4.809.537,69



**ANEXO DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA RELATIVO AL:  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ZURGENA****INDICE**

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETO DEL DOCUMENTO
- 3.- PREVISIONES ECONOMICAS DEL PLAN GENERAL
- 4.- EFECTOS DEL PLAN GENERAL
  - 4.1.- EFECTOS SOCIALES
  - 4.2.- EFECTOS ECONOMICOS
    - 4.2.1.- INVERSION PUBLICA
    - 4.2.2.- INVERSION PRIVADA
    - 4.2.3.- INGRESOS DIRECTOS POR TASAS E IMPUESTOS
    - 4.2.4.- BALANCE ECONOMICO.
- 5.- EXISTENCIA DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS..
  - 5.1.- SECTOR PRIMARIO
  - 5.2.- SECTOR SECUNDARIO
  - 5.3.- SECTOR TERCIARIO

**1.- ANTECEDENTES**

## Antecedentes administrativos:

1. Gys Arquitectos S.L. suscribió con el Excmo. Ayuntamiento de Zurgena un contrato para la redacción de las N.N.S.S. de Zurgena de fecha 24 de junio de 1.997 por acuerdo de pleno.
2. Circunstancias ajenas a ambas partes, no se ha podido finalizar la ejecución de las N.N.S.S. de Zurgena, habiéndose completado las fases hasta la presentación del Documento para Aprobación Provisional.
3. Con fecha 31 de diciembre de 2.003 se publicó en el BOJA nº 154 la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. La citada Ley, en el título I establece que el instrumento de la ordenación urbanística para los municipios es el Plan General de Ordenación Urbanística.
5. En el régimen transitorio tercero establece una previsión general para adaptar los planeamientos existentes de 4 años.
6. Es intención de la corporación municipal establecer las medidas necesarias para adaptar el planeamiento existente a la nueva Ley 7/2.002.

7. Con fecha 30 de enero de 2.004 se firmó el “contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica para la redacción del plan general de ordenación urbanística del municipio de zurgena (Almería)”.
8. Con fecha 12 de Julio de 2006 BOP nº 143 de 27 de julio de 2.006 se aprobó inicialmente el P.G.O.U. y se solicitaron los informes sectoriales.
9. Se han realizado modificaciones sustanciales, por lo que se procedió a la redacción de un nuevo documento que fue sometido a información pública desde el 27-04-2011 al 27-05-2011. En los anexos se adjunta el informe de alegaciones
10. Recientemente se han aprobado diferentes reformas legislativas que afectan al PGOU, por lo que se redacta un nuevo documento.

Con la Aprobación de la L 2/2012 que modifica la L 7/2002 LOUA se ha modificado el art. 19 que establece:

Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA** que contenga un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

## **2.- OBJETO DEL DOCUMENTO**

El presente Documento tiene los siguientes objetivos:

- Analizar las consecuencias directas del Plan General sobre la economía del municipio.
- Justificación de los beneficios sociales, económicos y medioambientales de la ejecución del plan.
- Justificación de la existencia de suelo suficiente para los usos productivos.

## **3.- PREVISIONES ECONOMICAS DEL PLAN GENERAL**

El Plan general es un Documento multidisciplinar que establece la planificación de la ordenación urbanística del T.M. , los procesos de ejecución en el periodo de vigencia y propone una serie de actuaciones económicas cuyo objetivo es la mejora social y económica desde una perspectiva de respeto al medio ambiente y de sostenibilidad.

Dentro del documento existe un estudio económico financiero que plantea dos tipos de actuaciones:

ACTUACIONES DE CONTENIDO PÚBLICO Ó MIXTO  
ACTUACIONES DE CONTENIDO PRIVADO

El conjunto de actuaciones propuestas , tanto si son públicas como si son privadas , suponen un revulsivo de la actividad económica del T.M. que a su vez interactúan entre ellas de forma que plantean un desarrollo social y económico acorde con los recursos naturales, patrimoniales y humanos del municipio.

ACTUACIONES DE CONTENIDO PÚBLICO Ó MIXTO

El Plan general propone las siguientes actuaciones prioritarias y que deberán de desarrollarse durante el periodo de vigencia del plan y que suponen una inversión económica.

### **A) RELATIVAS A LAS INFRAESTRUCTURAS**

#### **REDACCIÓN DE UN PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA**

Zurgena es un municipio donde se han realizado muchas obras de infraestructuras sin una planificación global, parece necesario la realización de un Plan Director de infraestructuras que evalúe las

existentes, su grado de utilización, su estado y plantee nuevas propuestas para optimizar el sistema de abastecimiento, riego, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público.

Este documento deberá de encargarlo el Excmo. Ayuntamiento a partir de las previsiones establecidas en el presente Plan.

*MEJORA DEL ABASTECIMIENTO DE DIFERENTES NUCLEOS  
MEJORA DEL SANEAMIENTO DE DIFERENTES NUCLEOS.  
MEJORA DEL ALUMBRADO DE DIFERENTES NUCLEOS.  
MEJORA DE LA PAVIMENTACION DE DIFERENTES NUCLEOS.*

*EJECUCIÓN DE MEJORA DE CARRETERAS INTERIORES*

Dentro del plan de mejoras de carreteras internas del T.M. se prevé el arreglo de las siguientes carreteras:

- Carretera que une Zurgena con Lubrín.

Esta carretera es la encargada del tráfico interno entre núcleos y su mejora repercutirá en la mejora de las comunicaciones del municipio.

- Carretera que une Zurgena con Arboleas.

Esta carretera es la encargada del tráfico interno entre núcleos y su mejora repercutirá en la mejora de las comunicaciones del municipio.

- Carretera que une La Redia con el Almajacio.

Esta carretera es la encargada del tráfico interno entre núcleos y su mejora repercutirá en la mejora de las comunicaciones del municipio.

*EJECUCION DE UNA SUBESTACION ELECTRICA.*

Consultada la compañía suministradora de electricidad nos informa sobre la necesidad de ejecutar una subestación eléctrica que suministre energía y distribuya a los nuevos asentamientos.

**B) RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS**

*EQUIPAMIENTOS DE ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRE*

El Plan prevé ejecución de Espacio Libre entre El Cucador y los Carasoles. Este aprovechará la antigua carretera nacional para desarrollar un Bulevar.

*EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS SOCIAL*

El plan prevé la ejecución los siguientes equipamientos de nueva implantación.

- Mercado de la Alfoquía. El municipio no posee ningún equipamiento Comercial por esta razón el PGOU establece la realización de un centro comercial medio para la ubicación de este centro emplearemos terrenos obtenidos como Sistemas Generales.

- Hospital medio de la Alfoquía. El municipio no posee ningún equipamiento sanitario de relevancia y los habitantes tienen que desplazarse a Huerca-Overa por esta razón el PGOU establece la realización de un centro hospitalario de grado medio para la ubicación de este centro emplearemos terrenos obtenidos como Sistemas Generales.

- Instituto de Zurgena. Se ha previsto la implantación de un Instituto en terrenos propiedad municipal dentro del núcleo de Zurgena.

- También se ha previsto la implantación de un equipamiento deportivo en los Carasoles/ Cucador del tipo Piscina y Pista Deportiva.

- Así mismo se ha previsto la implantación de un equipamiento deportivo en el Palacés del tipo Piscina y Pista Deportiva.

**C) RELATIVAS A LA RECUPERACION DEL PATRIMONIO**

*REHABILITACION Y RECUPERACION DE DIFERENTES EDIFICACIONES PROTEGIDAS.*



El patrimonio municipal del T.M. de Zurgena refleja la historia reciente de su pueblo y en especial épocas de mayor relevancia económica. Existen muchas edificaciones de interés que se han catalogado con la intención de que se realicen rehabilitaciones y recuperaciones de dichas edificaciones.

El objetivo es triple, por un lado la recuperación del patrimonio, por otro lado divulgativo de los procedimientos y modos del campo de Zurgena y por último servir de estímulo para los visitantes del municipio.

#### D) RELATIVAS AL FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA

##### *EJECUCIÓN DE POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRAN INDUSTRIAS*

Zurgena es un municipio con escasa actividad industrial, carece de industrias de todo tipo y tradicionalmente cuando ha surgido alguna necesidad las industrias se han implantado en otro municipio. Con la mejora de las comunicaciones consecuencia del paso de la Autovía y con la implantación de un punto de entrada y salida en el T.M. se ha considerado como prioritario la ubicación de un polígono industrial de Grandes industrias ubicado al Norte de la Autovía entre Alfoquía y Cucador. Su desarrollo se ha destinado a la iniciativa privada.

##### *EJECUCIÓN DE POLÍGONO INDUSTRIAL DE INDUSTRIAS MEDIAS*

En paralelo se ha previsto apoyar la pequeña zona industrial situada en la carretera de Zurgena al Palaces. Este sector iría destinado a industrias medias de apoyo local. Se ha dividido en tres sectores pequeños para facilitar su desarrollo a demanda. Su desarrollo se ha destinado a la iniciativa privada.

##### *RELATIVAS A CUMPLIMENTAR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.*

La reciente LOUA plantea dentro de sus objetivos la obtención de suelo para destinarlo a la construcción de vivienda protegida, siendo una de las determinaciones estructurales de los Planes Generales la obtención de este tipo de suelos.

En el documento de Estudio Económico- Financiero se han valorado las inversiones previstas y se han distribuido entre las diferentes administraciones que se plantea que pueden intervenir. Con el siguiente resultado: (Datos obtenidos del D-6 Estudio económico financiero.

**¡Error! Vínculo no válido.**

Es decir se prevé en los siguientes a la aprobación del Plan General una inversión de 57.638.200,00 € que distribuidos en los 8 años de vigencia del plan sería de 7.204.775,00 €/año de los que correspondería al ayuntamiento una inversión anual de 1.491.606.87 € .

Evidentemente esta es una propuesta que dependerá de la gestión municipal para llevarse a cabo, así como de cada uno de los agentes involucrados.

#### ACTUACIONES DE CONTENIDO PRIVADO

El Plan general propone las siguientes actuaciones urbanísticas que deberían de desarrollarse durante el periodo de vigencia del plan y que tienen que ver con el desarrollo urbanístico y la ejecución de los suelos no consolidados previstos por el plan.

El desarrollo y la ejecución de los suelos previstos por el Plan con SUNC ó SUES supone en un primer lugar actuaciones de Urbanización y posteriormente de Edificación. Con el siguiente resultado:

ZU-R01	URBANIZACION	5 4 4 . 3 4 1,6 0
	EDIFICACION	3 . 4 19 . 9 5 8,8 5
ZU-R02	URBANIZACION	7 3 3 . 3 12,8 0
	EDIFICACION	4 . 3 9 9 . 17 5,0 0
TOTAL AR-ZU-R01		9 . 0 9 6 . 7 8 8,2 5

AF-R01	URBANIZACION	956.340,00
	EDIFICACION	6.858.225,00
AF-R02	URBANIZACION	765.864,00
	EDIFICACION	5.449.180,00
AF-R03	URBANIZACION	543.708,00
	EDIFICACION	3.740.000,00
AF-R04	URBANIZACION	391.960,80
	EDIFICACION	2.699.345,00
AF-R05	URBANIZACION	419.760,00
	EDIFICACION	2.856.425,00
AF-R06	URBANIZACION	220.572,00
	EDIFICACION	1.496.000,00
AF-R07	URBANIZACION	726.976,80
	EDIFICACION	5.100.425,00
AF-R08	URBANIZACION	227.581,20
	EDIFICACION	1.496.000,00
AF-R09	URBANIZACION	400.554,00
	EDIFICACION	2.875.125,00
TOTAL AR-ZU-R02a		37.224.041,80
AF-R10	URBANIZACION	746.301,60
	EDIFICACION	4.871.350,00
AF-R11	URBANIZACION	399.168,00
	EDIFICACION	2.702.150,00
AF-R12	URBANIZACION	470.052,00
	EDIFICACION	3.138.795,00
AF-R13	URBANIZACION	282.031,20
	EDIFICACION	1.964.435,00
AF-R14	URBANIZACION	200.455,20
	EDIFICACION	1.360.425,00
AF-R15	URBANIZACION	81.774,00
	EDIFICACION	1.352.477,50
AF-R16	URBANIZACION	1.209.225,60
	EDIFICACION	8.274.750,00
TOTAL AR-ZU-R02b		27.053.390,10
AF-R17	URBANIZACION	736.480,80
	EDIFICACION	3.979.360,00
AF-R18	URBANIZACION	5.210.290,80
	EDIFICACION	2.662.459,99
AF-R19	URBANIZACION	2.449.695,60
	EDIFICACION	14.393.385,79
AF-R20	URBANIZACION	491.990,40
	EDIFICACION	2.473.075,00
TOTAL AR-ZU-R02c		56.396.738,39
CU-R01	URBANIZACION	1.561.546,80
	EDIFICACION	5.758.050,71
CU-R02	URBANIZACION	668.329,20
	EDIFICACION	2.809.060,71
TOTAL AR-ZU-R03		10.796.987,41
CA-R01	URBANIZACION	1.821.758,40
	EDIFICACION	8.862.743,45
CA-R02	URBANIZACION	658.231,20
	EDIFICACION	2.896.630,00
CA-R03	URBANIZACION	312.404,40
	EDIFICACION	1.475.431,40
TOTAL AR-ZU-R04		16.027.198,85

LLA-R01	URBANIZACION	790.534,80
	EDIFICACION	1.969.110,00
LLA-R02	URBANIZACION	513.968,40
	EDIFICACION	1.969.110,00
LLA-R03	URBANIZACION	3.336.300,00
	EDIFICACION	1.969.110,00
TOTAL AR-ZU-R05		10.548.133,20
ME-R01	URBANIZACION	450.054,00
	EDIFICACION	1.587.630,00
ME-R02	URBANIZACION	657.320,40
	EDIFICACION	2.157.980,00
TOTAL AR-ZU-R06		4.852.984,40
PA-R01	URBANIZACION	583.030,80
	EDIFICACION	2.764.616,90
PA-R02	URBANIZACION	555.152,40
	EDIFICACION	2.544.135,00
PA-R03	URBANIZACION	375.606,00
	EDIFICACION	1.825.587,50
TOTAL AR-ZU-R07		8.648.128,60

Es decir el desarrollo urbanístico, la ejecución de las urbanizaciones y la construcción de las edificaciones supone para el sector privado una inversión 426.376.409,48 €

Que distribuido temporalmente a lo largo de los años de vigencia del plan y en base a los tiempos necesarios sería de la siguiente forma:

UNIDADES EJECUCION	INVERSION EN	TOTAL INVER.	INC	FIN	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9
ZU-R01	URBANIZACION	981.194,38	0	7	140.256,33	140.256,33	140.256,33	140.256,33	140.256,33	140.256,33	140.256,33		
	EDIFICACION	3.891.247,43	6	9						997.811,86	997.811,86	997.811,86	997.811,86
ZU-R02	URBANIZACION	1.322.629,63	0	7	188.947,09	188.947,09	188.947,09	188.947,09	188.947,09	188.947,09	188.947,09		
	EDIFICACION	5.104.037,18	6	9						1.283.509,30	1.283.509,30	1.283.509,30	1.283.509,30
TOTAL AR-ZU-R01		11.429.708,55											





#### 4.- EFECTOS DEL PLAN GENERAL

El desarrollo ejecutivo de las actuaciones programadas por el Plan General suponen una inversión sostenida durante el plazo de vigencia del plan que debe de tener los siguientes efectos:

##### 4.1.- EFECTOS SOCIALES

###### Mercado de Trabajo

En principio una inversión sostenida como la expresada tiene su impacto directo en actividad económica del municipio. Si consideramos la inversión prevista está relacionada con la urbanización y con la construcción de edificaciones y que el 50% de la inversión se destina a mano de obra, la incidencia en el mercado de trabajo sería a nivel provincial el siguiente:

MERCADO DE TRABAJO									
PTOS. TRABAJO DIRECTO									
PTOS. TRABAJO DERIV.									
PTOS. TRABAJO ACT. ECO.									
ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	Total
426	426	426	426	426	2.669	2.669	2.373	2.373	12.215
149	149	149	149	149	934	934	830	830	4.275
	85	85	85	85	534	534	475	475	2.358
576	661	661	661	661	4.137	4.137	3.678	3.678	18.847

###### Calidad de vida

Por otro lado el desarrollo y ejecución del Plan conlleva la realización de mejora en las infraestructuras, mejora de las Dotaciones de Espacios Libres y Equipamientos ya relacionadas que contribuirán a la mejora de la calidad de vida, al fomento de la actividad económica y al mantenimiento del patrimonio municipal.

##### 4.2.- EFECTOS ECONOMICOS

Dentro de las actuaciones previstas por el Plan general, además de los efectos sociales relacionados, los efectos fundamentales están asociados a los aspectos económicos.

El plan prevé realizar una serie de inversiones públicas y unas inversiones privadas que tendrán efectos en la economía estatal, autonómica y municipal.

Por un lado los fenómenos asociados a la construcción pública con lleva una inversión que posteriormente supondrá una amortización, un mantenimiento y unos gastos de explotación. Generalmente la suma del contenido de la inversión, el mantenimiento y la explotación de la inversión pública nunca resulta rentable económicamente aunque se sustituye parte de esta rentabilidad por la rentabilidad social.

No obstante la tendencia de la inversión pública debería de ser autosuficiente para ser económicamente sostenible.

Dentro de las actuaciones prioritarias previstas por el plan hay tres Tipos:

- Actuaciones de inversión no recuperable. Son actuaciones necesarias para mejorar ciertos servicios municipales que no conllevan contraprestación económica por el administrado y por tanto solamente suponen una rentabilidad social.
- Actuaciones de inversión recuperables parcialmente por la explotación. Son actuaciones necesarias para el establecimiento de algún servicio estratégico que difícilmente serán autosuficientes económicamente durante la prestación del servicio y que necesitarán de una subvención complementaria para mantener el Servicio.
- Actuaciones de inversión recuperables totalmente por la explotación. Son actuaciones necesarias para el establecimiento de algún servicio estratégico que por sus especiales características de contraprestación del servicio serán rentables durante toda la vida de prestación del servicio.

##### 4.2.1.- INVERSION PUBLICA

A continuación se realiza una relación de las inversiones previstas en función de la futura rentabilidad económica que se prevé.

		<b>INVERSIÓN</b>
<b>1.- REDACCIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS</b>		
1.1	CREACIÓN DE UN ÁREA DE GESTIÓN MUNICIPAL	60.000,00
1.2	REDACCIÓN DEL PLAN DIRECTOR ZURGENA NORTE	100.000,00
1.3	REDACCIÓN PLAN DIRECTOR ZURGENA SUR	25.000,00
1.4	REDACCIÓN PLAN ESPECIAL EQUIPAMIENTOS SSG 2a y 2b	25.000,00
TOTAL 1.-REDACCIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS		<b>210.000,00</b>
<b>2.- EJECUCIÓN Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS</b>		
2.1	ADAPTACIÓN DE LA EDAR DE LOS PINOS	33.000,00
2.2	CONSTRUCCIÓN DE EDAR LOS CARASOLES	99.000,00
2.3	CONSTRUCCIÓN EDAR EL PALACES	198.000,00
2.4	EJECUCIÓN RED ALCANTARILLADO ZURGENA NORTE	1.155.000,00
2.5	EJECUCIÓN RED ALCANTARILLADO ZURGENA SUR	1.100.000,00
2.6	EJECUCIÓN RED ABASTECIMIENTO ZURGENA NORTE	385.000,00
2.7	MEJORA CARRETERA ZURGENA LUBRIN	10.206.000,00
2.8	MEJORA CARRETERA ZURGENA ARBOLEAS	1.732.200,00
2.9	MEJORA CARRETERA NORTE DE LA REDIA	4.410.000,00
TOTAL 2.-EJECUCIÓN Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS		<b>19.318.200,00</b>
<b>3.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS</b>		
3.1	PROYECTO Y EJECUCIÓN DE MERCADO EN LA ALFOQUIA	10.600.000,00
3.2	PROYECTO Y EJECUCIÓN SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 132/25kv Y CONEXIÓN LAT SERON VERA	7.280.000,00
TOTAL 3.-EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS		<b>17.880.000,00</b>
<b>4.- EJECUCIÓN DE OTROS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS</b>		
4.1	ADECUACIÓN VÍA BULEVAR CUCADOR CARASOLES	2.740.000,00
4.2	PROYECTO Y EJECUCIÓN INSTITUTO EN ZURGENA	1.620.000,00
4.3	PROYECTO Y EJECUCIÓN DE HOSPITAL LOCAL EN LA ALFOQUIA	3.250.000,00
4.4	PROYECTO Y EJECUCIÓN PLANTA ENERGÍA SOLAR	11.676.000,00
4.5	PROYECTO Y EJECUCIÓN PISCINA Y PISTA DEPORTIVA CARASOLY CUCADOR	430.000,00
4.6	PROYECTO Y EJECUCIÓN PISCINA Y PISTA DEPORTIVA EL PALACES	325.000,00
4.7	PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PLANTEADAS POR PEDEEQ 2a y 2b	60.000,00
TOTAL 4.-EJECUCIÓN DE OTROS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS		<b>20.101.000,00</b>
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>		<b>57.509.200,00</b>

Estas inversiones públicas están previstas que se realicen por los distintos agentes públicos y se ha realizado un estudio en el se estudia la rentabilidad anual de cada una de ellas , teniendo en cuenta la amortización anual, los gastos de mantenimiento, los gastos de explotación ,los ingresos previstos por la explotación y el déficit ó superávit anual previsto.

1.- ACTUACIONES PRIORITARIAS NO RECUPERABLE		INVERSION	AMORTIZAC	MANTENIM	GAST EXPLO	INGRESOS	RENTA
		2010/5 AÑOS	6AÑO	6AÑO	6AÑO	6AÑO	BILIDAD
1.- REDACCION Y EJECUCION DEL PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS							
1.2	REDACCION DEL PLAN DIRECTOR ZURGENA NORTE	100.000,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	-20.000,00
1.3	REDACCION PLAN DIRECTOR ZURGENA SUR	25.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	-5.000,00
1.4	REDACCION PLAN ESPECIAL EQUIPAMIENTOS SG 2a y 2b	25.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	-5.000,00
2.- EJECUCION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS							
2.1	MEJORA CARRETERA ZURGENA LUBRIN	10.206.000,00	510.300,00	102.060,00	0,00	0,00	-612.360,00
2.8	MEJORA CARRETERA ZURGENA ARBOLEAS	1.732.200,00	86.610,00	17.322,00	0,00	0,00	-103.932,00
2.9	MEJORA CARRETERA NORTE DE LA REDIA HASTA LOS LLANOS	4.410.000,00	220.500,00	44.100,00	0,00	0,00	-264.600,00
4.7	PROYECTO Y EJECUCION DE LAS OBRAS PLANTEADAS POR PE DE EQ 2a y 2b	60.000,00	3.000,00	600,00	0,00	0,00	-3.600,00
3.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS							
4.- EJECUCION DE OTROS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS							
4.1	ADCUACION VIA BULEVARD CUCADOR CARASOLES	2.740.000,00	137.000,00	137.000,00	0,00	0,00	-274.000,00
4.2	PROYECTO Y EJECUCION INSTITUTO EN ZURGENA	1.620.000,00	810.000,00	810.000,00	486.000,00	0,00	-648.000,00
4.3	PROYECTO Y EJECUCION DE HOSPITAL LOCAL EN LA ALFOQUIA	3.250.000,00	162.500,00	162.500,00	975.000,00	0,00	-1.300.000,00
TOTAL							-3.236.492,00

Estas actuaciones suponen un déficit de caja anual para todas las administraciones de **-3.236.492,00** €

2.- ACTUACIONES PRIORITARIAS RECUPERABLES PARCIALMENTE							
2.- EJECUCION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS							
2.4	EJECUCION RED ALCANTARILLADO ZURGENA NORTE	1155.000,00	115.500,00	57.750,00	115.500,00	200.000,00	-88.750,00
2.5	EJECUCION RED ALCANTARILLADO ZURGENA SUR	1.100.000,00	110.000,00	55.000,00	110.000,00	200.000,00	-75.000,00
3.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS							
3.1	PROYECTO Y EJECUCION DE MERCADO EN LA ALFOQUIA	10.600.000,00	530.000,00	53.000,00	63.600,00	600.000,00	-46.600,00
4.- EJECUCION DE OTROS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS							
4.5	PROYECTO Y EJECUCION PISCINA Y PISTA DEPORTIVA CARASOLY CUCADOR	430.000,00	215.000,00	21.500,00	43.000,00	50.000,00	-36.000,00
4.6	PROYECTO Y EJECUCION PISCINA Y PISTA DEPORTIVA EL PALACES	325.000,00	16.250,00	16.250,00	32.500,00	50.000,00	-15.000,00
TOTAL							-261.350,00

Estas actuaciones suponen un déficit de caja anual para todas las administraciones de **-261.350,00** €

3.- ACTUACIONES PRIORITARIAS RECUPERABLES TOTALMENTE							
1.- REDACCION Y EJECUCION DEL PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS							
	1.1 CREACION DE UN AREA DE GESTION MUNICIPAL	60.000,00	60.000,00	60.000,00	12.000,00	150.000,00	18.000,00
2.- EJECUCION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS							
2.1	ADAPTACION DE LA EDAR DE LOS PINOS	33.000,00	3.300,00	3.300,00	6.600,00	25.000,00	11.000,00
2.2	CONSTRUCCION DE EDAR LOS CARASOLES	99.000,00	9.900,00	9.900,00	19.800,00	40.000,00	4.000,00
2.3	CONSTRUCCION EDAR EL PALACES	198.000,00	19.800,00	19.800,00	39.600,00	80.000,00	8.000,00
2.6	EJECUCION RED ABASTECIMIENTO ZURGENA NORTE	385.000,00	38.500,00	19.250,00	38.500,00	100.000,00	3.750,00
3.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS							
3.2	PROYECTO Y EJECUCION SUBESTACION ELECTRICA 132/25kv Y CONEXION LAT SERON VERA	7.280.000,00	364.000,00	36.400,00	109.200,00	600.000,00	90.400,00
4.- EJECUCION DE OTROS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS							
4.4	PROYECTO Y EJECUCION PLANTA ENERGIA SOLAR	11.676.000,00	583.800,00	583.800,00	233.520,00	2.000.000,00	588.880,00
TOTAL							724.030,00

Estas actuaciones suponen un superávit de **724.030,00** €

Por tanto la ejecución de las actividades prioritarias previstas por el PGOU para el término municipal supone para el conjunto de las administraciones que las financien y las exploten un déficit de caja **-2.773.812,00** € que tendremos que obtener de la rentabilidad económica que se prevé por las actuaciones privadas.

#### 4.2.2.- INVERSION PRIVADA

El plan prevé una serie de desarrollos urbanísticos de las Unidades de Ejecución / Sectores que se han clasificado. Estos desarrollos llevan aparejados una serie de actos administrativos (Compra-venta de terrenos, planeamiento parcial, ejecución del planeamiento y construcción de edificaciones) que no solo suponen una inversión en patrimo-



no privado sino que suponen ingresos para la administración ( en la proporción que le corresponda) derivados de los impuestos directos , tasas etc.

#### 4.2.3.- INGRESOS DIRECTOS POR TASAS E IMPUESTOS

Se ha realizado un análisis económico del % que suponen los impuestos y tasas sobre el volumen total de la inversión resultando una serie de impuestos y tasas que so consecuencia directa de la actividad inmobiliaria y que se han estimado en el 16% del volumen total de la inversión. Y existe otra serie de ingresos municipales (IBI, tasas de agua y basuras) que se han estimado de forma progresiva en función de la puesta en marcha de los diferentes inmuebles. A continuación se presenta un cuadro con las estimaciones de ingresos para la administración de ambos tipos de ingresos.

IMPUESTOS DIRECTOS Y TASAS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
ESTADO	1.805.778,80	1.805.778,80	1.805.778,80	1.805.778,80	1.805.778,80	11.303.762,58	11.303.762,58	10.049.389,22	10.049.389,22
AUTONOMIAS	2.025.995,73	2.025.995,73	2.025.995,73	2.025.995,73	2.025.995,73	12.682.270,21	12.682.270,21	11.274.924,49	11.274.924,49
AYUNTAMIENTO 1AÑO	572.564,01	572.564,01	572.564,01	572.564,01	572.564,01	3.584.119,84	3.584.119,84	3.186.391,71	3.186.391,71
TOTAL	4.404.338,55	4.404.338,55	4.404.338,55	4.404.338,55	4.404.338,55	27.570.152,64	27.570.152,64	24.510.705,42	24.510.705,42
AYUNTAMIENTO DIFER		212.481,92	424.963,84	637.445,76	849.927,68	1.062.409,60	1.274.891,52	1.487.373,44	1.699.855,36
1699.855,36									
TOTAL AYTO	572.564,01	785.045,93	997.527,85	1.210.009,77	1.422.491,69	4.646.529,44	4.859.011,36	4.673.765,14	4.886.247,06
TOTAL OTRAS ADMINIST.	3.831.774,54	3.831.774,54	3.831.774,54	3.831.774,54	3.831.774,54	23.986.032,79	23.986.032,79	21.324.313,72	21.324.313,72
TOTAL INGRESOS	4.404.338,55	4.616.820,47	4.829.302,39	5.041.784,31	5.254.266,23	28.632.562,24	28.845.044,15	25.998.078,86	26.210.560,78

#### 4.2.4.- BALANCE ECONOMICO.

Si tenemos en cuenta que el déficit de las actuaciones propuestas no es un déficit que se produzca desde el primer año , sino que se va produciendo en función de cómo se vayan desarrollando las diferentes actuaciones y que estas se llevarán a cabo durante el periodo de 8 años podemos realizar un balance entre ingresos previstos gastos con el siguiente resultado.

BALANCE									
INGRESOS PREVISTOS									
TOTAL AYTO	572.564,01	785.045,93	997.527,85	1.210.009,77	1.422.491,69	4.646.529,44	4.859.011,36	4.673.765,14	4.886.247,06
TOTAL OTRAS ADMINIST.	3.831.774,54	3.831.774,54	3.831.774,54	3.831.774,54	3.831.774,54	23.986.032,79	23.986.032,79	21.324.313,72	21.324.313,72
TOTAL INGRESOS	4.404.338,55	4.616.820,47	4.829.302,39	5.041.784,31	5.254.266,23	28.632.562,24	28.845.044,15	25.998.078,86	26.210.560,78
GASTOS PREVISTOS									
	601.192,21	1.202.384,42	1.803.576,64	2.404.768,85	3.005.961,06	3.607.153,27	3.607.153,27	4.208.345,48	4.809.537,69
BALANCE	3.803.146,34	3.414.436,04	3.025.725,75	2.637.015,46	2.248.305,17	25.025.408,97	25.237.890,88	21.789.733,38	21.401.023,09

Como podemos ver en el Balance las previsiones realizadas de Ingresos superan las previsiones de gastos generados por las actuaciones prioritarias.

### 5.- EXISTENCIA DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS..

#### 5.1.- SECTOR PRIMARIO

El sector primario aglutina las actividades económicas que tienen que ver con los usos de producción directa de los recursos naturales, es decir la agricultura, la ganadería y la minería.

En el T.M. de Zurgena la mayor parte del suelo (97,71%) está destinado a suelo no urbanizable. El suelo no urbanizable a su vez se divide en SNU especialmente protegido que supone un 38,92 % del total donde se pueden realizar las actividades del sector primario con restricciones y el SNU de carácter natural que supone un 57,23 % del T.M. donde se puede realizar las actividades del sector primario sin restricciones. Por tanto entendemos que existe suelo suficiente para el desarrollo de los usos productivos del sector primario.

**5.2.- SECTOR SECUNDARIO**

El sector secundario aglutina las actividades económicas que tienen que ver con la transformación de las materias primas obtenidas por el sector primario. Fabricación e industria, manufacturas, construcción etc.

El P.G.O.U ha previsto suelos suficientes, en función de la legislación vigente, para desarrollos inmobiliarios con la clasificación de los suelos urbanos consolidados (1,37% del T.M.), la clasificación de los suelos urbanos no consolidados (2,01% del T.M.).

Así mismo ha previsto un Polígono Industrial de Industrias medias que tendrá carácter comarcal para el que ha clasificado como suelo urbanizable sectorizado una superficie equivalente al 0,24 % del T.M.

El P.G.O.U ha clasificado suelo para estas actividades económicas que suponen el máximo de suelo permitido por la legislación relativa a la ordenación del Territorio y por tanto entendemos que existe suelo suficiente para los usos productivos relacionados con el Sector secundario.

**5.3.- SECTOR TERCIARIO**

El sector terciario aglutina las actividades económicas que no producen bienes materiales . Son actividades relacionadas con los servicios y el Comercio.

El P.G.O.U ha previsto que este sector se encuentre directamente relacionado con los usos residenciales y por tanto puede ubicarse en cualquiera de los suelos destinados a usos residenciales y con restricciones en los usos industriales.

En principio la planificación prevista admite cualquier posible desarrollo de este sector, ya que las situaciones habituales pueden implantarse en suelo residencial y para situaciones puntuales se ha previsto la posibilidad de implantaciones en Suelo no urbanizable mediante la tramitación de los Proyectos por Interés Público. Por tanto entendemos que se da respuesta a cualquier posible actividad del sector terciario.

**.- EQUIPAMIENTOS SANITARIOS Y SALUD AMBIENTAL****INDICE**

- 1.1.- POLICIA SANITARIA Y MORTUORIA
- 1.2.- AGUAS DE CONSUMO PÚBLICO
- 1.3.- AGUAS RESIDUALES
- 1.4.- RESIDUOS

**PLANOS**

- 1.- CEMENTERIO DE ZURGENA

**1.1.- POLICIA SANITARIA Y MORTUORIA**

En relación con los equipamientos sanitarios y de salud ambiental del T.M. de Zurgena será de aplicación de Decreto 95/2001 de 3 de Abril, por el que se aprueba el reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria ( Boja nº 50 de 3 de Mayo de 2.001). En los Planos 1, 2,3 de este anexo se puede ver la situación de los cementerios respecto a los núcleos de población más cercanos.

De acuerdo con lo expresado en este decreto , en las ampliaciones de suelos urbanizables del T.M. de Zurgena se han tenido en cuenta los requisitos de emplazamiento de los cementerios que establece el citado Decreto , teniendo en cuenta también las determinaciones establecidas por la LOUA " *Los Planes Generales de Ordenación urbanística deben de asegurar la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad ya consolidada , evitando su innecesaria dispersión y mejorando y complementando su ordenación estructural*"

En el T.M. de zurgena solamente existe un Cementerio ,al final del presente anexo se adjunta la ubicación y área de influencia del Cementerio de Zurgena

**1.2.- AGUAS DE CONSUMO PÚBLICO**

Las aguas de consumo público del T.M. de Zurgena deberán de cumplir lo expresado por el RD 140/2003 de 7 de febrero (BOE nº 45 de 21-02-03) , por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

El municipio de Zurgena se abastece del sistema acuífero :

"SISTEMA LEVANTE ALMERIENSE"

Los municipios pertenecientes al sistema supramunicipal GALASA: Antas, Arboleas, Carboneras, Cuevas del Almanzora, Los Gallardos, Garrucha, Huercal-Overa, Mojácar, Pulpí, Turre, Vera y Zurgena se abastecen con agua superficial, procedente del trasvase Tajo-Segura y del Negratín desde el embalse de Cuevas de Almanzora. Los del Levante Almeriense disponen además con los recursos superficiales procedentes del embalse Entrepeñas y Buendía, que se completarán con el agua procedente de la desaladora de Carboneras. En la provincia de Almería la escasez de disponibilidad de recursos hídricos no tiene un carácter periódico sino prácticamente estructural. Este hecho ha conducido como medida preventiva permanente la ejecución de un fuerte equipamiento hidráulico para atender al abastecimiento urbano. Este equipamiento, a pesar de su dimensión, resulta inevitablemente vulnerable ante la escasez estructural de recursos, debiendo acudir a medidas de emergencia en periodo estival. Se ha aumentado la garantía del suministro utilizando los recursos procedentes de desalación y de trasvase desde otras cuencas, diversificando las fuentes de suministro procurando emplear los distintos tipos de recursos: superficial, subterráneo y no convencionales como la desalación. En este sentido se ha proyectado la conexión con la desaladora de Carboneras y la realización de la Desaladora del Bajo Almanzora declarada de Interés General del Estado.

**TRATAMIENTO QUE SE EFECTUA**

El agua se somete a un proceso de cloración consistente en hacer pasar una corriente de agua a través de unas columnas cargadas con pastillas de Hipoclorito cálcico al 70% y que después se incorpora de nuevo a la conducción de agua procedente de la captación antes de la entrada al depósito regulador. Una válvula regulable, colocada antes de las columnas, es la que hace que la conducción general al depósito reciba más ó menos cantidad de cloro.

El producto químico que se utiliza para la cloración es en todos los casos Hipoclorito cálcico 70% de cloro activo.

En cuanto a la dosis utilizada esta se regula como se ha comentado anteriormente hasta alcanzar una concentración de 0,4 a 0,5 ppm de cloro residual libre.

Al tratarse de depósitos y conducciones totalmente cerradas y sólo en contacto con agua clorada es obvio que su limpieza resulta innecesaria.

#### ANALISIS QUE SE REALIZAN

Siguiendo las directrices marcadas por el Distrito de Atención Primaria y en cumplimiento de lo establecido en el R.D. 1.138/1.990 por el que se aprueba la Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público, el Ayuntamiento vigila la potabilidad de las aguas de consumo público del Municipio de Zurgena

#### DESCRIPCION DE LA RED.

La empresa Galasa ha emitido un certificado de viabilidad de suministro con fecha 14 de Enero de 2001 por el que garantiza la viabilidad del suministro de abastecimiento de las previsiones del plan general.

Que son las siguientes.

ESTUDIO DE LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO ESTABLECIDAS POR PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA										
<b>DE</b>		ZURGENA								
<b>PROMOTOR</b>		EXCM. AYUNTAMIENTO DE ZURGENA								
<b>REDACTORES</b>		GYS ARQUITECTOS FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ								
<b>FECHA</b>		DICIEMBRE 2.010								
<b>0.DOTACIONES UNITARIAS USADAS EN EL CALCULO</b>										
	ABASTECIMIENTO POBLACION	210,00	l/hab/día							
	ABASTECIMIENTO TERCARIO	50,00	l/hab/día	2	hab/100m2					
	ABASTECIMIENTO INDUSTRIAL	4.000,00	m3/ha							
	ABASTECIMIENTO DOTACIONES	50,00	l/hab/día	2	hab/100m2					
	RIEGO ELP	0,60	l/m2							
	BALDEO CALLES	0,20	l/m2							
<b>1.-PREVISIONES DE POBLACION</b>										
<b>1.1.- SITUACION ACTUAL DEL TERMINO MUNICIPAL</b>										
El T.M. De Zurgena cuenta en la actualidad con la siguiente										
	<b>NUCLEO</b>	<b>SUPERFICIE (M2)</b>	<b>POBLACION HAB</b>							
	ZURGENA	189.985,00	735							
	LA ALFOQUIA	498.975,00	1.408							
	EL CUCADOR/CARASO-LES	192.314,00	513							
	LLANOS DEL PERAL	75.221,00	176							
	EL PALACES	116.798,00	166							
	LOS MENCHONES	50.948,00	61							
	ALMAJACIO	7.242,57	7							
	<b>TOTAL</b>	<b>1.131.483,57</b>	<b>3.066</b>							
	SUP. VIARIO	282.870,89								
	SUP. ESPACIO LIBRE	58.801,00								
<b>1.2 DOTACION ACTUAL</b>										
	ABASTECIMIENTO	643.860,0	Litros /día							
	RIEGO ELP	35.280,60	Litros /día							
	BALDEO CALLES	56.574,18	Litros /día							
	<b>total</b>	<b>735.714,8</b>	<b>Litros /día</b>							
<b>1.3 PREVISION DE CRECIMIENTO</b>										
El PGOU tiene la siguiente previsión de crecimiento										
AREA DE REPARTO	SUPERFICIE (M2)	VIVIENDAS PREVISTAS (uds)	POBLACION HAB hab.	USO TERCARIO (m2 techo)	USO INDUSTRIAL (m2 techo)	VIARIO PREVISTO (m2)	ELP PREVISTO		EQ. PREVISTOS	
							S.L. (m2)	S.G. (m2)	S.L. (m2)	S.G. (m2)
AR-ZUR 01	46.410,00	233	559	157,25	0,00	13.503,00	4.998,70	3.351,01	2.895,0	2.001,1
AR-ZUR 02	208.071,00	697	1.672	2.783,66	0,00	48.481,00	21.107,20	10.674,28	10.799	6.374,3
AR-ZUR 03	134.119,00	171	411	0,00	0,00	28.169,00	13.411,90	2.622,29	3.405,0	1.565,9
AR-ZUR 04	202.693,00	221	530	0,00	0,00	61.077,00	20.269,30	3.383,38	4.230,0	2.020,4
AR-ZUR 05	62.700,00	79	189	0,00	0,00	12.522,00	6.270,00	1.203,45	1.545,0	718,66
AR-ZUR 06	31.455,00	41	98	0,00	0,00	4.902,00	3.145,50	622,95	815,00	372,00
AR-ZUR-07	57.225,43	70	168	1.167,30	0,00	11.183,00	5.722,54	1.072,87	1.410,0	640,68
AR-AF-14	11.731,00	28	68	0,00	0,00	1.598,00	7.712,10	238,23	1.800,0	142,26
AR-AF-15	122.197,00	278	666	0,00	0,00	21.808,00	13.382,50	2.346,45	2.930,0	1.401,2
AR-AF-16	90.500,00	299	717	0,00	0,00	17.103,00	4.663,80	1.508,58	1.030,0	900,87
AR-AF-17	5.354,00	4	9	0,00	0,00	491,00	2.972,10	57,46	685,00	34,31
AR-CO-01	77.112,00	24	57	420,05	0,00	15.956,00	1.173,10	1.325,32	320,00	791,43
AR-CO-02	133.825,00	40	97	120,76	0,00	29.257,00	12.220,00	2.241,83	3.070,0	1.338,7
AR-CO-03	46.638,00	13	31	0,00	0,00	12.730,00	6.554,50	776,34	7.470,5	463,60
AR-CO-04	29.722,00	8	20	0,00	0,00	7.287,00	535,00	508,77	160,00	303,82
AR-EXT 01	14.717,00	12	29	0,00	0,00	2.359,00	1.471,70	338,19	380,00	208,36
AR-EXT 02	433.193,00	248	595	8.493,59	0,00	96.554,00	43.319,30	4.556,67	10.200	2.807,4
AR-EXT 03	141.356,00	160	384	0,00	0,00	37.274,00	14.136,00	3.105,03	3.130,0	1.913,0
AR-EXT 04	40.272,00	30	71	0,00	0,00	10.731,00	4.027,00	880,51	895,00	542,49
AR-SUES-R1	254.641,00	106	254	2.908,44	0,00	61.747,00	64.366,00	649,09	4.595,0	387,61
AR-SUES-T1	64.412,75	0	0	36.042,0	9.010,50	16.036,00	29.812,00	2.237,82	11.300,0	1.336,3
AR-SUES-I1	275.037,00	0	0	25.287,1	101.148,4	109.994,00	13.130,00	2.045,78	2.600,00	1.221,7
<b>total</b>	<b>2.483.381,18</b>	<b>2.760</b>	<b>6.625</b>	<b>77.380,2</b>	<b>110.158,9</b>	<b>620.762,00</b>	<b>294.400,24</b>	<b>45.746,29</b>	<b>75.664,5</b>	<b>27.486</b>
<b>1-4.- DOTACION NECESARIA</b>										
	ABAS. RESIDENCIAL	1.391.290	Litros /día							
	ABAS. TERCARIO	77.380,17	Litros /día							
	ABAS. INDUSTRIAL	145.435,0	Litros /día							
	ABAS. DOTACIONES	103.150,8	Litros /día							
	RIEGO ELP	204.087,9	Litros /día							

BALDEO CALLES	124.152,4	Litros /día
total	2.045.496	Litros /día
Caudal necesario	23,67	litros /sg

La red de abastecimiento del término municipio de Zurgena consta de diferentes partes:

. Conducción de alimentación

Conducción que transporta el agua desde el Pantano de Cuevas del Almanzora, esta conducción atraviesa el término municipal de este a oeste a la altura de Los Carasoles, El Cucador y La Alfoquía luego desciende hasta el norte del núcleo de Zurgena y continúa por los Menchones.

También existe una red de abastecimiento secundaria que se ramifica por todo el municipio hasta llegar al núcleo de población de Los Llanos de Peral y continua hasta el Almajacio. Sobre la línea de abastecimiento que se dirige a este último se encuentra una ampliación de la estación de bombeo.

. Depósitos

Ligados a la red de abastecimiento secundaria se encuentran dos depósitos, el primero, depósito de Zurgena al sur del término municipal en el extremo occidental del mismo núcleo y el segundo, depósito Llanos del Peral situado en el extremo noroccidental del mismo núcleo.

. Arterias

Las Arterias son tuberías que enlazan un sector de la red con el conjunto dentro de un núcleo es por esto que aquí se analiza cada uno de los núcleos del término municipal por separado.

. Zurgena

Las arterias principales de abastecimiento son dos, atraviesa el núcleo de oeste a este por su extremo norte y tiene un diámetro de 150mm, una de ellas enlaza también con el depósito cercano al mismo municipio.

. Alfoquia

Las arterias principales de abastecimiento son tres que van de sur a norte desde el núcleo de Zurgena con un diámetro de 150mm, hay una última ramificación de estas con un diámetro de 125mm.

. Carasol y Cucador

La arteria principal de abastecimiento atraviesa de sur a norte con un diámetro de 150mm, luego esta sigue con un diámetro inferior de 110mm hacia el norte.

. El Palacés

Las arterias principales de abastecimiento son dos, atraviesa el núcleo de oeste a este por su extremo sur y tienen un diámetro de 400 y 200mm.

. Llanos del Peral

El suministro se realiza mediante la conexión a la red general municipal.

. Los Puntales

El suministro se realiza mediante la conexión a la red general municipal.

. Los Menchones

El suministro se realiza mediante la conexión a la red general municipal.

. Los Cabrera

El suministro se realiza mediante la conexión a la red general municipal.

. Almajacio

El suministro se realiza mediante la conexión a la red general municipal.

. Red de Distribución

La red de distribución son tuberías conectadas entre sí de las que se derivan las tomas para los usuarios (acometidas), este entramado se dispone dentro de cada núcleo.

. Zurgena

La red de este núcleo se encuentra formada por distintas canalizaciones:

Dos canalizaciones de fibrocemento, una con diámetro 150mm, que va desde el depósito de este municipio al norte en dirección Alfoquía, y otra de diámetro 100mm que sirve de enlace entre otras ramificaciones de menor diámetro en el centro de la población.

Dos canalizaciones de PVC, una con diámetro 110mm que enlaza las dos anteriores de fibrocemento y otra de diámetro 63mm que sale por el suroeste del núcleo.

Red Ramificada con canalizaciones de polietileno que se derivan y ramifican con sus respectivas llaves de paso por toda la población. El diámetro más utilizado en esta red es 50mm aunque también se utilizan los diámetros 75, 63, 32mm.

Por último se han previsto una serie de canalizaciones para abastecer los nuevos suelos urbanos no consolidados.

. Alfoquía

La red se encuentra formada por distintas canalizaciones:

Las canalizaciones de fibrocemento con diámetro 50mm se ramifican por el centro del núcleo con sus correspondientes llaves de paso.

Las canalizaciones de PVC con diámetro 50mm se ramifican por el centro-norte del núcleo mayoritariamente con sus correspondientes llaves de paso, otra canalización con diámetro 80mm sale del núcleo con dirección norte.

Las canalizaciones de polietileno con diámetro 50mm se ramifican por el centro del núcleo con sus respectivas llaves de paso.

. Carasol y Cucador

La red se encuentra formada por distintas canalizaciones:

La canalización de fibrocemento atraviesa en núcleo de El Cucador con un diámetro de 63mm.

Las canalizaciones de polietileno con diámetro 63 y 50mm se ramifican por el centro de los dos núcleos con sus llaves de paso.

Por último se han previsto una serie de canalizaciones para abastecer los nuevos suelos urbanos no consolidados.

. El Palacés

La red se encuentra formada por distintas canalizaciones:

.Red Ramificada con canalizaciones de polietileno que se derivan y ramifican con sus respectivas llaves de paso por toda la población. Según la ramificación el diámetro de la red va disminuyendo, así los diámetros utilizados son 75, 63, 50,32 mm.

.Por último se han previsto una serie de canalizaciones para abastecer los nuevos suelos urbanos no consolidados.

### . Llanos del Peral

La red de este núcleo se encuentra formada por distintas canalizaciones:

. Canalizaciones de fibrocemento con diámetro 150 y 100mm que llegan al depósito de esta población, esta última canalización cambiará de diámetro a 63 y 80mm en su recorrido al este de la población incluyendo sus correspondientes llaves de paso.

. Canalizaciones de PVC, la primera sale del depósito de Llanos del Peral con diámetro 100mm luego cambia su sección a 75mm y 32mm en los sucesivos tramos y ramificaciones hacia el núcleo, todo ello con sus correspondientes llaves de paso.

. Las canalizaciones de polietileno con diámetro 75 y 50mm se ramifican por el centro de la población con sus respectivas llaves de paso.

.Por último se han previsto una serie de canalizaciones para abastecer los nuevos suelos urbanos no consolidados.

### . Los Puntales

La red de este núcleo se encuentra formada por distintas canalizaciones:

.Canalización de PVC que atraviesa la población longitudinalmente.

.Canalizaciones de polietileno que se ramifican hacia el núcleo de la población.

.Por último se han previsto una serie de canalizaciones para abastecer los nuevos suelos urbanos no consolidados.

### . Los Menchones

. Red Ramificada con canalizaciones de PVC que se derivan y ramifican con sus respectivas llaves de paso por toda la población.

### . Los Cabrera

La red de este núcleo se encuentra formada por distintas canalizaciones:

.Canalización de PVC que atraviesa la población entrando por el sur de la misma y saliendo en dirección este hacia Almajacio.

.Canalizaciones de polietileno que se ramifican en el núcleo de la población.

.Por último se han previsto una serie de canalizaciones para abastecer los nuevos suelos urbanos no consolidados.

### . Almajacio

.Canalizaciones de polietileno que se ramifican por este pequeño núcleo de población.



A continuación se adjunta el Certificado de viabilidad de suministro de fecha 14 de Enero de 2.011 que ha emitido la empresa suministradora del abastecimiento

### 1.3 AGUAS RESIDUALES

La Red de Saneamiento del municipio de Zurgena está a cargo de la empresa concesionaria del saneamiento Galasa (Gestión de aguas del levante Almeriense S.L.).

La Red de Saneamiento del término municipal es unitaria con una circulación por gravedad en su mayoría, aunque se prevé la impulsión en tres puntos, dos en la zona oriental del término municipal cerca de El Palacés y otro punto en el centro del término al sur de Los Llanos del Peral.

El término municipal consta de una depuradora existente en Zurgena (EDAR) y dos previstas, una al norte del término y otra al sur en el Palacés entre estas dos últimas se ha previsto una canalización que las une en dirección norte-sur.

La red de Saneamiento del término municipal de Zurgena consta de diferentes partes:

#### A). Colector Principal

Colector Principal por gravedad, está previsto que canalice las aguas residuales, atraviesa el término de oeste a este pasando por la depuradora de Zurgena y llegando hasta la depuradora prevista de El Palacés.

#### B). Colector Secundario

Colector Secundario que une la red de saneamiento interior al Colector principal por gravedad. En cada núcleo existe el siguiente

##### . Zurgena

En el núcleo de Zurgena se prevé un colector secundario al este del núcleo que comunica con un nuevo suelo urbano no consolidado para su incorporación al saneamiento de Zurgena.

##### . La Alfoquía

Están previstos dos colectores uno al sur que enlaza con el colector principal y otro a este del núcleo que enlaza con la ramificación que desciende del norte del término a la altura de El Cucador ambos desde sus correspondientes pozos.

##### . Los Carasoles

Esta población tiene previsto dos colectores unos desde el núcleo y otro desde el extremo más oriental del mismo ambos se unen y van a desembocar a un E.D.A.R. con sus correspondiente arquetas y de ahí al colector principal.

##### . El Palacés

Esta población tiene previsto dos colectores unos desde el núcleo norte que va a desembocar a un E.D.A.R. con sus correspondiente arquetas y de ahí al colector principal y otro desde el extremo sur de la población y va directamente al EDAR previsto cercano a esta población.

##### . Llanos del Peral

Están previstos dos colectores uno que desciende desde el norte de la población y que en su recorrido enlaza con la arqueta de un E.D.A.R. y otro colector más al sur ambos salen desde sus correspondientes pozos y se unen para enlazar con las otras ramificaciones a la altura del núcleo de El Cucador.

##### . Los Puntales

Está previsto un colector que nace desde su pozo al norte-este y desciende atravesando la población en dirección al E.D.A.R. previsto al norte del término municipal.

. Los Menchones

En esta población existe una red secundaria independiente en el interior del núcleo. También, tiene previsto dos colectores uno al norte y otro en el centro del núcleo, ambos parten desde sus pozos y se unen para desembocar en el colector principal también previsto.

. Los Cabrera

Está previsto un colector que nace desde su pozo al sur del núcleo y desciende en dirección al E.D.A.R. previsto al norte del término municipal, en el trayecto se une con el colector secundario que también desciende desde Los Puntales.

A estas conducciones secundarias también se une otra que desciende por el Barranco del Oso para llegar las tres al mismo E.D.A.R. previsto.

. Almajacio

No tiene colector secundario previsto.

C).Red de Saneamiento interna

La Red de Saneamiento está formada por los conductos subterráneos y los elementos necesarios (pozos , bombes etc) de saneamiento transportan las aguas residuales y pluviales de una población.

. Zurgena

La canalización de saneamiento de esta población es de hormigón. Partiendo de sus correspondientes pozos de registro, en su trayectoria se van uniendo distintas ramificaciones mediante pozos y canalizaciones de diferentes diámetros así estos son de 200, 300 y 500 mm.

Se han previsto una serie de canalizaciones para el saneamiento de los nuevos suelos urbanos no consolidados. En los suelos de nueva urbanización se va a exigir la red separativa para que en un futuro se puedan aprovechar las aguas pluviales para riego y evitar así la saturación de las EDAR.

. La Alfoquía

La canalización de saneamiento de esta población en la zona sur es de hormigón, con canalizaciones de 150,200, 250,300 y 500 mm, con sus correspondientes pozos de registro enlaza en la zona oriental con una estación de bombeo donde desemboca otra canalización de PVC que proviene de esta zona oriental de la población. También hay alguna canalización de fundición con diámetro 200 y 250 mm.

Están previstas una serie de canalizaciones para el saneamiento de los nuevos suelos urbanos no consolidados que se irán uniendo mediante sus pozos de registro a esta red. En los suelos de nueva urbanización se va a exigir la red separativa para que en un futuro se puedan aprovechar las aguas pluviales para riego y evitar así la saturación de las EDAR.

Existe otra canalización de fibrocemento en la zona oriental que desemboca al sur y no esta enlazada con la anterior.

. Carasol y Cucador

De manera general la red de saneamiento no está en funcionamiento porque hay tramos ejecutados y tramos que no están ejecutados. El plan general prevé completar las redes de saneamiento para conectarlas a un ramal principal que llegará a la E.D.A.R prevista en el Norte del T.M..

**. El Palacés**

La principal canalización de saneamiento de este municipio es de hormigón y atraviesa longitudinalmente el municipio con sus correspondientes pozos de registro.

La red no está completa y tampoco está conectada a la EDAR por lo que se ha previsto una serie de canalizaciones que unirán las existentes a la EDAR de nueva construcción prevista en el Palacés.

**. Llanos del Peral**

La canalización de este municipio es de hormigón con sus correspondientes pozos de registro, descienden de norte a sur hasta enlazar con el colector principal.

La red no está completa y tampoco está conectada a la EDAR por lo que se ha previsto una serie de canalizaciones que unirán las existentes a la EDAR de nueva construcción prevista en el Cucador.

**. Los Puntales**

La canalización de este municipio es de hormigón y atraviesa longitudinalmente el núcleo de la población.

La red no está completa y tampoco está conectada a la EDAR por lo que se ha previsto una serie de canalizaciones que unirán las existentes a la EDAR de nueva construcción prevista en el Cucador.

**. Los Menchones**

De manera general la red de saneamiento no está en funcionamiento porque hay tramos ejecutados y tramos que no están ejecutados. El plan general prevé completar las redes de saneamiento para conectarlas a las E.D.A.R.

**. Los Cabrera**

De manera general la red de saneamiento no está en funcionamiento porque hay tramos ejecutados y tramos que no están ejecutados. El plan general prevé completar las redes de saneamiento para conectarlas a las E.D.A.R. del Cucador

**. Almajacio**

De manera general la red de saneamiento no está en funcionamiento porque hay tramos ejecutados y tramos que no están ejecutados. El plan general prevé completar las redes de saneamiento para conectarlas a las E.D.A.R. del Cucador

**1.4.- RESIDUOS**

Los residuos sólidos urbanos del T.M. deberán de cumplir la L10/1998 de 21 de Abril de Residuos (BOE nº 96 de 22-04-98 ) y el D 283/95 por el que se aprueba el reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza (BOJA nº 161 de 19/12/95) .

El municipio de Zurgena de conformidad con las legislaciones relacionadas presta el servicio de recogida de residuos a todos sus núcleos mediante la mancomunidad de diferentes municipios creada a tal fin . Esta recogida es selectiva en los núcleos de Zurgena y La Alfoquía donde existen contenedores de vidrio , plástico y papel . En el resto de núcleos no se realiza la recogida selectiva.

El Gestión del servicio la realiza mediante la gestión directa y la realiza de forma mancomunada con otros municipios . Los residuos son transportados al vertedero de Fines.

El Ayuntamiento de Zurgena junto a su mancomunidad deberán de realizar las disposiciones necesarias para ajustarse a lo establecido en la legislación vigente.

## RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS

Comarca	Municipio	Núcleo	Tipo de Recogida	Gestión	Periodicidad	Calidad de Recogida	Producción (tn) (1.225,90)	Contenedores (182)
ALMANZORA	Zurgena	ZURGENA	Papel solamente	Consorcio	No existe este servicio	Adecuado	4,7999999999999998	2
ALMANZORA	Zurgena	LA ALFOQUIA	Papel solamente	Consorcio	No existe este servicio	Adecuado	8,3000000000000007	2
ALMANZORA	Zurgena	EL CUCADOR	Papel solamente	Consorcio	No existe este servicio	Adecuado	1,70	1
ALMANZORA	Zurgena	EL PALACES	Papel solamente	Consorcio	No existe este servicio	Adecuado	1	1
ALMANZORA	Zurgena	ZURGENA	Plásticos	Consorcio	No existe este servicio	Adecuado	3,2000000000000002	5
ALMANZORA	Zurgena	LA ALFOQUIA	Plásticos	Consorcio	No existe este servicio	Adecuado	5,7000000000000002	9
ALMANZORA	Zurgena	EL CUCADOR	Plásticos	Consorcio	No existe este servicio	Adecuado	1,20	2
ALMANZORA	Zurgena	EL PALACES	Plásticos	Consorcio	No existe este servicio	Adecuado	0,6999999999999996	2
ALMANZORA	Zurgena	ZURGENA	No selectiva (recogida de residuos no seleccionados)	Consorcio	Días alterno	Adecuado	318,89999999999998	44
ALMANZORA	Zurgena	LA ALFOQUIA	No selectiva (recogida de residuos no seleccionados)	Consorcio	Días alterno	Adecuado	557,20000000000005	71
ALMANZORA	Zurgena	LOS CARASOLES	No selectiva (recogida de residuos no seleccionados)	Consorcio	Días alterno	Adecuado	77,79999999999997	10
ALMANZORA	Zurgena	EL CUCADOR	No selectiva (recogida de residuos no seleccionados)	Consorcio	Días alterno	Adecuado	118,40000000000001	11
ALMANZORA	Zurgena	LOS LLANOS	No selectiva (recogida de residuos no seleccionados)	Consorcio	Días alterno	Adecuado	45,50	6
ALMANZORA	Zurgena	EL PALACES	No selectiva (recogida de residuos no seleccionados)	Consorcio	Días alterno	Adecuado	69,50	10
ALMANZORA	Zurgena	ZURGENA	Vitrío solamente	Consorcio	No existe este servicio	Adecuado	4,4000000000000004	2
ALMANZORA	Zurgena	LA ALFOQUIA	Vitrío solamente	Consorcio	No existe este servicio	Adecuado	7,5999999999999996	4

## VERTEDEROS

Código	Municipio que recibe servicio	Núcleo que recibe servicio	Municipio que da servicio
04044001	Zurgena	ZURGENA	Fines
04044001	Zurgena	LA ALFOQUIA	Fines
04044001	Zurgena	LOS CARASOLES	Fines
04044001	Zurgena	EL CUCADOR	Fines
04044001	Zurgena	LOS LLANOS	Fines
04044001	Zurgena	EL PALACES	Fines

### PLANO Nº 1 CEMENTERIO DE ZURGENA

