

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*ANUNCIO de 10 de mayo de 2007, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de octubre 2006, recaída en el expediente PTO 48/06 sobre Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Huércal-Overa (Almería).*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 19 de octubre de 2006 adoptó en relación al expediente PTO 48/06 sobre Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Huércal-Overa (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 12.4.2007, y con el número de registro 1964 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 19 de octubre de 2006, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Huércal-Overa (Almería) (Anexo I).

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

#### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 19 de octubre de 2006, ha examinado el expediente núm. PTO-48/06 sobre Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Huércal-Overa (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

#### HECHOS

Primero. En fecha 16 de mayo de 2006 tiene entrada en la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes oficio del Ayuntamiento de Huércal-Overa remitiendo tres ejemplares diligenciados del Documento de Aprobación Provisional del PGOU de Huércal-Overa, aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de 19 de julio de 2005 y 29 de diciembre de 2005; tres ejemplares del Documento anterior con las modificaciones efectuadas en atención a los informes sectoriales emitidos, documentos que no cuentan con diligencia alguna, así como copia del correspondiente expediente administrativo: todo ello para su aprobación definitiva.

Segundo. En fecha 7.6.06 se remite al Ayuntamiento requerimiento de subsanación, el cual es cumplimentado por el Ayuntamiento el día 29.6.06, remitiendo documentación solicitada.

Tercero. Se emite Informe territorial por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 20 de agosto de 2006, el cual concluye tras el análisis y valoración del PGOU

la propuesta de introducir las modificaciones oportunas para que el mismo guarde una mayor coherencia con las determinaciones de la planificación territorial que le afecta.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### A) Competencia y procedimiento.

I. El artículo 31.2.B. a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía cohesionado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

##### B) Valoración.

B.I. Valoración de la ponencia. Se transcriben a continuación los aspectos más relevantes del informe técnico elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Almería, que ha servido de base a la ponencia sometida a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

##### A) Integración en el ámbito territorial.

El municipio de Huércal-Overa se encuentra situado en el Noroeste de la provincia de Almería, entre la Sierra de las Estancias y la Sierra de Almagro. Tiene 318 Km<sup>2</sup>, representado esta superficie el 3,62% de la provincia de Almería y el 26% de la superficie del Plan Subregional de Ordenación del Levante Almeriense.

El municipio se inserta en un territorio organizado por redes de Ciudades Medias, en la unidad territorial del Levante Almeriense, teniendo la consideración de Ciudad Media Grado 2.

El núcleo urbano principal se encuentra a muy poca distancia del Eje de Articulación Exterior (hacia el Arco Mediterráneo) representado por la A-7, Autovía del Mediterráneo, que atraviesa el municipio de Sur a Noreste. Forma parte igualmente del eje de articulación regional que discurre entre Huércal-Overa y Baza. Respecto a los crecimientos propuestos de manera aislada (3 sectores en La Ballabona y 1 en el nudo de la autovía A-7 con la Carretera N-340 (a) de uso industrial), el PGOU no motiva para ninguno de ellos las razones que llevan a las localizaciones propuestas.

Dos de los sectores situados en La Ballabona (BA-T-1 y BA-T-2) están afectados por el trazado de la Autovía del Almanzora. En todo caso, si bien los tres sectores son caracterizados por el PGOU como turísticos, no obstante se trata de sectores cuyo uso real es el residencial (segunda residencia), localizándose en el sector BA-T-3 un campo de golf.

La propuesta de ordenación territorial del Plan General de Ordenación Urbanística incumple las determinaciones que el POT establece respecto a la ordenación de las áreas turísticas el art. 53 D, es decir, tratar las instalaciones turísticas singulares como los

campos de golf con total independencia de las promociones inmobiliarias asociadas y no vinculadas a las mismas que es como se plantea en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

En todo caso, respecto a los nuevos crecimientos propuestos en La Ballabona, si bien respecto al uso hotelero y deportivo (campo de golf) podría llegar a justificarse su implantación alejada del núcleo, respecto al uso residencial, se propone una cuantía de unas 11.000 viviendas, lo que representa un crecimiento que desborda la previsible demanda natural del municipio y que obedece a otras expectativas, no responde al modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo, tal y como establece el art. 9 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

#### B) Estructura, clasificación y calificación del suelo.

El municipio de Huércal-Overa presenta un sistema de asentamientos polinuclear, contando con el núcleo principal con funciones de capitalidad comarcal. Las NN. SS. de Planeamiento vigentes delimitan 6 núcleos como urbanos (Huércal-Overa, La Molineta, La Atalaya, Los Menas, Santa María de Nieva y San Francisco), mientras como entidades de población en suelo no urbanizable delimita 27 núcleos (Abejuela, Almajalejo, Cayetanos (Los), Concepción (La), Fuensanta (La), Fuente Amarga, Gacia, Gibaos (Los), Gibiley, Goñar, Gor (El), Hoya (La), Labores (Las), López (Los), Loma (La), Norias (Las), Minas (Las) Overa, Parata (La), Pedro García, Perulera (La), Piedras (Las), Puertecico (El), Reyes (Los), Saltador (El), Santa Bárbara y Urcal).

A fecha de enero de 2006 el municipio cuenta con unos 17.500 habitantes censados aproximadamente.

El documento clasifica ahora como urbanos los suelos correspondientes a los 6 núcleos urbanos antes citados, a las entidades de población en suelo no urbanizable antes enumeradas, a excepción de Gibiley que se obvia su existencia, estando ubicado en un suelo que se clasifica como No Urbanizable de carácter rural (secano), así como otros ámbitos provenientes de desarrollos urbanísticos ilegales.

El afianzamiento e impulso de la centralidad administrativa y de servicios del núcleo principal, junto con actuaciones como la ejecución de la Autovía del Mediterráneo (A-7) y del Hospital, así como la eliminación definitiva de la barrera que suponía el ferrocarril han provocado una aceleración del crecimiento urbano y el consiguiente crecimiento en paralelo de los actividades económicas asociadas (construcción, comercio, etc.). Igualmente esto ha provocado la oportunidad de actuar este territorio como nodo en el intercambio de mercancías, apoyándose en las oportunidades que ofrece la A-7 y en las vías que enlazan con ella.

Por otra parte el gran crecimiento que ha experimentado el sector ganadero porcino, al tiempo que supone fricción con los usos residenciales (suelo urbano), ha supuesto el crecimiento de algunas entidades de población que de otra forma estaban condenadas a sufrir un proceso de despoblación y abandono.

Con estas claves la propuesta de clasificación concentra los nuevos suelos residenciales de primera residencia en los núcleos principales existentes, los nuevos suelos residenciales destinados a segunda residencia se concentran en el extremo sur del término municipal con 3 sectores (caracterizados como turísticos) separados por dos grandes infraestructuras viarias y, respecto a los nuevos suelos industriales se propone un nuevo asentamiento industrial apoyado en el nudo de la intersección de la A-7 con la Carretera N-340 (sector EN-I-1), situando el resto de sectores industriales anexos a núcleos existentes.

A modo de resumen las nuevas propuestas suponen:

- La unión del núcleo principal de Huércal-Overa con La Molineta y La Atalaya.
- El crecimiento de los núcleos menores de San Francisco, El Pilar, Overa y Los Menas, produciéndose la unión de El Pilar, Overa y Los Menas.

- La consideración de núcleos urbanos de las entidades de población en suelo no urbanizable de las NN.SS. vigentes, así como otros provenientes de desarrollos urbanísticos ilegales.

- Nuevos desarrollos de segunda residencia (caracterizados como turísticos en el documento) en el sur del término municipal (La Ballabona), con la creación de 3 grandes sectores (591,41 Has) apoyados en el enlace de la autovía A-7 con la futura Autovía del Almanzora.

- La creación de un nuevo asentamiento industrial (EN-I-1) en el enlace de la A-7 con la N-340.

- El suelo urbanizable no sectorizado propuesto, se ubica alrededor de los 3 sectores de La Ballabona provocando la futura conurbación de una franja que va desde el límite con el término municipal de Zurgena hasta el de Cuevas del Almanzora, en las inmediaciones del núcleo principal y de La Atalaya, junto al nuevo asentamiento industrial antes citado (EN-I-1), así como en los márgenes de la carretera N-340, desde el núcleo de la Atalaya hasta las cercanías del nuevo asentamiento industrial propuesto, a modo de extensión de este núcleo hasta el citado nudo, así como anexo al núcleo de Los Menas.

Con independencia del análisis más pormenorizado que se realiza en los distintos apartados del informe, en cuanto al objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa en el marco de los fines y objetivos establecidos en el art. 3 de la LOUA y como valoración del nivel de cumplimiento del art. 9 de la misma se indica lo siguiente:

No se ha justificado la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y en su caso remodelación. El Plan General de Ordenación Urbanística no contiene un análisis de la ciudad existente en la totalidad de núcleos y por tanto no existe un diagnóstico con respecto a sus necesidades actuales y derivadas del crecimiento propuesto. No se han analizado aspectos tan fundamentales como la suficiencia de espacios libres, dotaciones y equipamientos, ordenación del tráfico, el estado de conservación de la edificación, etc.

No se justifica la preservación del proceso de urbanización de suelos colindantes con el dominio público; los propios documentos del plan (planimetría, fichas, etc.) indica que existen dominios públicos pecuarios, viarios e hidráulicos dentro de la delimitación de algunos sectores de suelo urbanizable.

No se justifica la preservación del proceso de urbanización de suelos con valores naturales o paisajísticos como pudieran ser los Hábitats de Interés Comunitario (Vegetación gipsícola ibérica, zonas subestépicas de gramíneas y anuales y matorrales termomediterráneos y pre-estépicas, estepas salinas mediterráneas, etc.), catalogados por el R.D. 1193/1998, que desarrolla la Directiva Hábitats, especificados en la Declaración de Impacto Ambiental.

No se justifica la preservación del proceso de urbanización de suelos en los que se hagan presentes riesgos naturales como por ejemplo los inundables, sobre los que el informe de la AAA indica que no se definen en el plan al no contener el mismo Estudios hidrológicos e hidráulicos. Deberán preservarse los suelos inundables mediante su análisis con el correspondiente estudio hidráulico. Deberá contrastarse el citado estudio con el realizado por la Secretaría Gral. de Aguas de la Consejería de Medio Ambiente (Estudio hidráulico para la ordenación de las cuencas del levante almeriense).

No se justifica la preservación del proceso de urbanización de suelos destinados a infraestructuras. Aunque se indica en el Plan General de Ordenación Urbanística la necesidad de incrementar las infraestructuras no se ubican y se reservan los suelos correspondientes, que en el caso de las EDAR y las subestaciones eléctricas o los trazados nuevos de redes energéticas, supondrán limitaciones a los usos del suelo.

No se garantiza la correspondencia entre los usos lucrativos y los servicios públicos previstos. Muchas de las previsiones contenidas en las fichas son incompatibles con

las determinaciones y estándares contenidos en los artículos 10 y 17 de la LOUA.

Clasificación del suelo.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa clasifica la totalidad de su término municipal en las siguientes clases de suelo:

1. Suelo urbano:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.

2. Suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable especial protección legislación específica:

Dominio Público Hidráulico.

Dominio Público viario.

Yacimientos Arqueológicos.

Vías Pecuarias.

Lugares de Interés Comunitario.

- Suelo no urbanizable especial protección planificación territorial o urbanística:

Paisajística.

Complejo Serrado de Interés Ambiental (CS-4 Sierra de Almagro).

Zona de Adecuación Recreativa.

Zona de Valor Estratégico.

- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

Secano.

Regadío.

- Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

3. Suelo urbanizable:

- Suelo urbanizable sectorizado.
- Suelo urbanizable no sectorizado.

Si bien el artículo 44 de la LOUA permite excluir de la clasificación terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular, el plano E-1 «Ordenación estructural del municipio» contiene terrenos que no tienen clasificación ni son caracterizados como Sistemas Generales (Depuradora, determinadas áreas denominadas «zonas deportivas al sureste de Almajalejo, etc.).

Con independencia de lo anterior existen Sistemas Generales que no vienen calificados como tales (Hospital, Polideportivo, etc.) y no se localizan otros que inexorablemente deberán preverse para asegurar la racionalidad y coherencia de los desarrollos urbanísticos y garantizar la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo (nuevas Depuradoras, Subestaciones Eléctricas, Depósitos de agua, Parques, etc.).

El documento no contiene un cuadro resumen de las superficies de cada clase y categoría de suelo, no obstante del análisis del mismo se han podido calcular las superficies de los suelos clasificados como urbanos no consolidados incluidos en unidades de ejecución (76 has.) y los clasificados como urbanizables sectorizados (858 has); a tal efecto y en comparación con las NN.SS. vigentes, mientras el suelo urbano y urbanizable de las mismas suponía unas 230 has aproximadamente, el PGOU clasifica como suelo urbanizable (sólo en su categoría de sectorizado) unas 860 has. aproximadamente.

Suelo urbano.

El PGOU establece como Suelo Urbano el así clasificado actualmente por las NN.SS. de Planeamiento vigentes, los suelos que en ejecución del planeamiento correspondiente

han adquirido esa condición, así como el suelo comprendido en las delimitaciones de las entidades de población en suelo no urbanizable de las NN.SS. de Planeamiento vigentes y otros núcleos provenientes de desarrollos urbanísticos ilegales.

En este suelo se distinguen las categorías de consolidado y no consolidado.

Suelo Urbano Consolidado.

Los «derechos» descritos en la Normativa (art. 13) son coincidentes con lo establecido en el art. 50 de la LOUA, si bien se hace referencia a un art. 3.1 que no ha lugar.

Los «deberes» descritos en la Normativa (art. 17) con coincidentes con lo establecido en el art. 51 de la LOUA, si bien se hace referencia a un art. 3.5 que no ha lugar.

El suelo calificado como tal cumple las circunstancias objetivas requeridas para ello en el art. 45 de la LOUA en el caso del núcleo principal de Huércal-Overa, San Francisco, La Atalaya, Los Menas, El Pilar y Santa María de Nieva con carácter general, si bien para el caso de El Pilar deberá establecerse una ordenanza que se corresponda con la de aplicación en las vigentes NN.SS. de Planeamiento. Respecto al resto de los núcleos menores, actuales entidades de población en suelo no urbanizable o desarrollos ilegales, con independencia de no aportarse dato alguno en Memoria o planimetría, no es presumible el cumplimiento de las circunstancias objetivas de citado art. 45 en todos los casos y en toda su extensión.

Respecto al suelo urbano calificado como equipamiento (Club de Tenis), el documento no refleja el acceso rodado al mismo que suponga la conexión con la trama existente.

Suelo Urbano No Consolidado.

Los «derechos» descritos en la Normativa son coincidentes con lo establecido en el art. 50, si bien se hace referencia a un art. 3.1 que no ha lugar.

Los «deberes» descritos en la Normativa (art. 17) con coincidentes con lo establecido en el art. 51 de la LOUA, si bien se hace referencia a un art. 3.5 que no ha lugar.

Ámbitos y actuaciones:

El PGOU establece en este suelo los siguientes ámbitos y actuaciones:

- Unidades de Ejecución.
- Áreas con Planeamiento de Desarrollo en ejecución.
- ZES.

En general estos ámbitos no responden en cuanto a denominación, régimen y determinaciones a lo preceptuado en la LOUA. Algunas de las Unidades de Ejecución se corresponderían con Sectores de suelo urbano no consolidado por tener una situación periférica o aislada o constituir vacíos relevantes (UE-17, UE-AT-1, UE-AT-3, UE-AT-4, UE-AT-6, etc.).

Respecto a los ámbitos denominados ZES, el documento no regula sus condiciones de desarrollo y sus determinaciones en consonancia con el régimen jurídico que deviene de su clasificación. Muchos de estos ámbitos se corresponderían con Áreas de Reforma Interior o Sectores de suelo urbano no consolidado.

El Área denominada como «Planeamiento de Desarrollo en ejecución», se corresponde con dos sectores de las vigentes NN.SS. (uno con uso terciario y otro residencial) cuyos planes parciales fueron informados desfavorablemente por esta Delegación Provincial, y de los que no se tiene constancia de su aprobación definitiva, por lo que su clasificación de urbano no consolidado deberá modificarse, debiendo adoptarse la de urbanizable sectorizado.

Para las distintas Áreas de Reforma Interior no se fija ninguna determinación de planificación vinculante correspondiente a los objetivos y a las directrices del diseño urbano adoptados en cada caso para estas Áreas.

Las Unidades de Ejecución, se corresponderían en general con Áreas de Reforma interior, pero en la mayoría de ellas las determinaciones contenidas en las fichas no se ajustan a lo

preceptuado en el arts. 10 y 17 de la LOUA (cesiones, edificabilidad, densidad, etc.) o, en su caso no se justifica de manera expresa las determinaciones correspondientes en atención al apartado 5 del art. 17 de la LOUA.

La Unidad de Ejecución UE-14 y UE-16, por la desconexión con la trama urbana no se justifica su adscripción a esta categoría de suelo. La UE-11 no tiene congruencia ni con la ordenación general propuesta para el núcleo de Huércal-Overa ni en si mismo. Respecto a la UE-15 y UE-17, su incorporación estará supeditada al deslinde del dominio público hidráulico y de la constatación de la no existencia de riesgo de inundabilidad o, en su caso, de la ejecución de las obras necesarias para minimizarlo.

Si bien el art. 105 de la LOUA permite las unidades de ejecución discontinuas, cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar; el documento delimita en suelo urbano no consolidado varias unidades discontinuas (divididas algunas hasta en tres ámbitos distintos) cuya justificación no se contiene. Por otra parte, el art. 102 de las Normas Urbanísticas, establece que las delimitaciones y superficies definitivas de estas unidades de ejecución (debe entenderse Áreas de Reforma Interior coincidente con una única unidad de ejecución) se harán atendiendo a límites de propiedad, escrituras, topográficos precisos, etc.; al respecto se recuerda que la delimitación de estas Áreas de Reforma Interior forma parte de la Ordenación Pormenorizada del PGOU (art. 10.2.A.a de la LOUA), y su modificación seguirá la tramitación del art. 36 de la LOUA.

#### Áreas de Reparto:

Se establecen 48 Áreas de Reparto. En el núcleo principal de Huércal-Overa, se definen 17 (una por cada UE). En el núcleo de La Atalaya se definen 8 (una por cada UE). En el núcleo de Los Menas se definen 14 (una por cada UE). En el núcleo de El Pilar se definen 3 (una por cada UE). En el núcleo de San Francisco se definen 6 (una por cada UE).

Respecto al cálculo del Aprovechamiento Medio, no se han establecido los correspondientes coeficientes de uso y tipología, en cuanto al coeficiente corrector aplicable a las viviendas protegidas, el PGOU en su documento de Normativa establece que su valor es 1,75 (valor que no se justifica).

#### Suelo urbanizable.

Como ya se ha especificado con anterioridad los suelos que el PGOU incorpora al proceso urbanizador se concentran mayoritariamente en el núcleo principal de Huércal-Overa y La Atalaya, con menor intensidad en los núcleos menores de San Francisco, El Pilar y Los Menas; situándose en el extremo Sur del término municipal (La Ballabona) la mayoría de los nuevos suelos incorporados (591,41 Has de las 857,98 Has propuestas).

En este suelo el PGOU establece las categorías de Sectorizado y No Sectorizado, no adscribiendo suelo alguno a la categoría de Ordenado.

#### Suelo Urbanizable Sectorizado.

El documento clasifica como urbanizable sectorizado un total de 857,98 Has. distribuidas en 30 sectores. Varios sectores de los núcleos de Huércal-Overa (S-1, S-7 y S-11), La Atalaya (S-AT-1 y S-AT-2) son atravesados por vías pecuarias, por lo que las mismas deberán clasificarse como suelos no urbanizables hasta su desafectación. Asimismo con respecto a la Rambla del Hornillo los sectores S-1, S-3, S-4 y S-7 estarán supeditados a deslinde del dominio público hidráulico y las obras de encauzamiento precisas.

Asimismo, algunas fichas contienen determinaciones contrarias a la legislación vigente, como que el aprovechamiento de las vías pecuarias pase a corresponder al Ayuntamiento, la posibilidad de transferir edificabilidad de un sector a otro, etc. En todo caso, se recuerda que se deben especificar las condiciones de ordenación urbanística de aplicación derivadas del art. 10 y 17 de la LOUA, con independencia de la existencia de un Convenio

Urbanístico; esta observación se hace extensiva a las Áreas de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado.

El sector S-10 se encuentra afectado por el Decreto 95/2001 de Policía de Sanidad Mortuoria, por lo que deberán reconsiderarse sus determinaciones.

Para los sectores de suelo urbanizable no se fija ninguna determinación de planificación vinculante correspondiente a los objetivos y a las directrices del diseño urbano adoptados en cada caso para los distintos sectores.

Se recuerda que los sectores no podrán ser discontinuos, en aplicación del art. 105.2 de la LOUA.

#### Áreas de Reparto:

Se establecen 21 Áreas de Reparto. En el núcleo principal de Huércal-Overa, se definen 2 (una comprende los sectores 1 al 10, la otra el sector 11). En el núcleo de La Atalaya se definen 5 (una por cada sector). En el núcleo de Los Menas se define 1 (coincidente con el único sector propuesto). En el núcleo de El Pilar se definen 3 (una por sector). En el núcleo de San Francisco se definen 3 (una por cada sector). En el núcleo de Overa se define 1 (coincidente con el único sector propuesto). En la zona de la Ballabona se definen 3 (una por sector). Asimismo se definen otras 3 coincidentes con otros tantos sectores industriales.

Respecto al cálculo del Aprovechamiento Medio, no se han establecido los correspondientes coeficientes de uso y tipología, en cuanto al coeficiente corrector aplicable a las viviendas protegidas, el PGOU en su documento de Normativa establece que su valor es 1,75 (valor que no se justifica).

#### Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El documento no contiene una cuantificación de estos suelos.

Tampoco se establecen las condiciones y previsiones para su sectorización.

#### Suelo No Urbanizable.

En este suelo el PGOU establece las siguientes categorías, Especial Protección por legislación específica (dominio público hidráulico, dominio público viario, yacimientos arqueológicos, vías pecuarias y propuesta de lugares de interés comunitario), Especial Protección por planificación territorial y urbanística (paisajística, complejo serrano de interés ambiental, zona de adecuación recreativa y zona de valor estratégico), de Carácter Natural o Rural (secano y regadío) y del Hábitat Rural Diseminado.

Su regulación se contiene en el Capítulo 4 del Título II de las Normas Urbanísticas y de su estudio se hacen las siguientes consideraciones:

Los espacios protegidos por el Planeamiento Territorial vigente (PEPMF) deberán tener la categoría correspondiente en aplicación del art. 46 de la LOUA al tiempo que contener la reglamentación contenida en dicho Instrumento.

#### Consideraciones genéricas.

- Para cada acto a realizar en esta clase de suelo debe establecerse cuando procede tramitar previamente a la concesión de licencia un Proyecto de Actuación o Plan Especial (art. 42.4 LOUA), el procedimiento de aprobación de ambos (art. 43 LOUA), y las determinaciones mínimas que deben contener (art. 42.5 LOUA), señalando los documentos que pueden utilizarse para describir la actividad así como justificar y/o fundamentar los extremos del art. 42.5.C de la LOUA y establecer condiciones para su implantación.

- En cuando a las Actuaciones de Interés Público:

Debe incluir una relación no exhaustiva de actividades que tienen consideración de utilidad pública y las de interés social, especificando su carácter público o privado. Respecto al art. 52.4 y 5, debe reflejarse qué es la prestación compensatoria, destino y exenciones, así como concepto y cuantía de la garantía.

Entre estas Actuaciones se encuentran los Parques Eólicos, según la Instrucción 4/2004 de la Dirección General de Urbanismo, para los que previamente a la preceptiva licencia urbanística y las demás autorizaciones legalmente preceptivas, la Disposición Adicional 7.ª de la LOUA impone la emisión de un informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo. Por ello, se deberá reflejar la tramitación y la documentación preceptiva expuesta en la mencionada Instrucción.

Por otro lado, conviene diferenciar respecto a los usos de los art. 113, 114, 117 y 118 del PGOU, que entre los actos enumerados en el art. 50.B.a de la LOUA no deben incluirse las instalaciones de transformación de los productos agrícolas, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética: almazaras, embotelladoras o enlatadoras de cualquier producto, fábricas de leche, quesos, chacinas, etc., que deben tramitarse como Actuaciones de Interés Público.s

- Deben enumerarse las Actividades de Intervención Singular (Anexo II de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma) e incluir su tramitación (art. 30 y 31).

- Deben incluirse medidas que eviten la inducción a la formación de nuevos asentamientos y, entre ellas, las del art. 52.6 de la LOUA y complementariamente las de la Norma 24 de las NN.SS. de Ámbito Provincial.

- Deberá completarse el art. 23 del PGOU, con lo dispuesto en el apartado 2 de la D. Adicional 1.ª de la LOUA: «El instrumento de planeamiento definirá, según lo dispuesto en el art. 34.b el contenido de esta situación, y en particular los actos constructivos y los usos autorizables, particularizándose para las obras de urbanización y edificación clandestinas o ilegales, al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a la LOUA o en contradicción con ella, respecto de las que no sea ya legalmente posible medidas de protección de legalidad y de restablecimiento del orden infringido y que el referido instrumento de planeamiento determine como incompatibles con el modelo urbanístico que se adopte».

- En cuanto a la vivienda unifamiliar aislada:

Para justificar la vinculación deben concretarse parámetros indicativos para considerar una explotación mínima que deberá controlarse, pues si desaparece la explotación o no alcanza el grado mínimo de producción, la vivienda podría quedar fuera de ordenación.

Como la vinculación debe entenderse a un destino existente, se propone aportar constancia documental de que el destino a que se vincula es preexistente al menos 5 años a la solicitud.

La necesidad de la vivienda para la explotación no puede depender solo de la superficie de parcela, interviniendo otros argumentos justificativos como, la distancia a un núcleo de población, la distancia mínima desde la vivienda al sistema general viario a través de caminos rurales, etc.

El solicitante debe justificar la propiedad de los terrenos y su dedicación a estas actividades (ejemplo: agricultor profesional o a título principal según la Ley 19/1995, de 4 de junio) a tiempo parcial o total.

La parcela mínima establecida en las distintas categorías es inferior a la que actualmente cabe entender para una explotación que precise la existencia de vivienda para su normal explotación, teniendo en cuenta las actuales características y desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas o forestales desde el punto de vista tecnológico, económico y social.

La superficie construida y la altura máximas deben fijarse, evitando la posibilidad de un crecimiento ilimitado y proporcional a la superficie de parcela, en contra de lo dispuesto en el art. 57.1.1 de la LOUA, y considerar que los sótanos (salvo por adecuación topográfica) y semisótanos, con carácter general no deben autorizarse por no presentar las características aludidas en ese artículo.

Consideraciones Específicas.

- Artículo 112: Especial Protección por Legislación Específica:

4. Vías pecuarias: Corregir la referencia al inexistente Capítulo 11.

5. Red Hidrográfica: Corregir la referencia al inexistente Capítulo 11.

6. Carreteras: Corregir la referencia al inexistente Capítulo 10.

7. Yacimientos Arqueológicos: Corregir la referencia al inexistente Capítulo 9.

8. Propuesta de espacio natural a integrar a la Red Natura 2000 (propuesta de Lugar de Interés Ambiental): En planimetría viene recogido como Propuesta de Lugar de Interés Comunitario, por lo que deberá unificarse la denominación de la Memoria y de la Cartografía. Esta categoría no puede superponerse con otras categorías, en la cartografía deberá establecerse claramente la categoría a la que pertenecen estos suelos; de existir superposición de normativas de protección ésta se reflejará sólo en la normativa. Su regulación, usos, actividades, no pueden derivarse a su legislación específica por inexistente.

- Artículo 116: Especial Protección de Lugares de Posición Estratégica:

Con independencia de que no se establecen parámetros de aplicación, no se comparte la propuesta de proteger un suelo no urbanizable para limitar los aprovechamientos rurales y no condicionar las posibilidades de desarrollo urbanístico (que se realizará cuando la Corporación estime circunstancias objetivas, instando a los promotores a la redacción de un Plan Especial que justifique la necesidad de modificar el Planeamiento para darle a los terrenos la clasificación adecuada para su desarrollo) y al mismo tiempo compatibilizar el aprovechamiento forestal, los aprovechamientos primarios y las Actuaciones de Interés Público.

Vista su proximidad a enlaces de la autovía con la red de carreteras, a suelos urbanizables y en su caso a urbanos y a tenor de los artículos 42.1 y 52.6.a de la LOUA, no se entiende justificada la necesidad de emplazamiento en este suelo de equipamientos, dotaciones o actividades productivas, y no se garantiza que estos actos eviten la inducción de nuevos asentamiento, por lo que debería reconsiderarse la regulación de esta categoría de suelo o, incluso reconsiderarse su clasificación.

- Artículo 119: Hábitat Rural Diseminado:

Posibilita, entre otras, la implantación de instalaciones y viviendas vinculadas a la actividad primaria, así como Actuaciones de Interés Público e instalaciones de transformación de productos de la actividad primaria o distribución de elementos auxiliares de estas actividades.

Hay que tener en cuenta que este hábitat comprende tanto el espacio delimitado que da soporte a la actividad de los habitantes como las edificaciones e instalaciones existentes, para lo que el art. 52.6.a de la LOUA establece la obligación de que las condiciones que se establezcan en los PGOU deberán asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y no inducción a la formación de nuevos asentamientos, al tiempo que el art. 46.1.g de la LOUA incide en el deber de preservación de estos ámbitos, poniendo en entredicho la propuesta de realización de nuevas edificaciones, extremos de difícil cumplimiento con las preexistencias, regulación y localización de estos ámbitos, por lo que deberá reconsiderarse esta categoría de suelo.

- Sector Porcino:

Deberá modificarse en el art. 123 de la Normativa la referencia contenida al plano número 10, sustituyéndola por el correspondiente plano PC-2 «Ordenación del sector porcino».

Aunque el contenido de este capítulo tiene carácter transitorio, al tener consideración de instalaciones agroindustriales, es necesario establecer parámetros de aplicación para su tramitación como Actuaciones de Interés Público.

C) Movilidad y accesibilidad. Viario y transporte.

No se realiza estudio y análisis sobre movilidad urbana e interurbana y los flujos de circulación existentes entre los distintos

núcleos, necesario con mayor extensión en un término municipal con un hábitat tan diseminado. No obstante se desprende del documento que si bien existe una gran accesibilidad con respecto al exterior de gran parte del término municipal por la existencia de grandes infraestructuras viarias que lo atraviesan (A-7, Autovía del Almanzora, etc.), las comunicaciones internas se realizan a través de carreteras de la red intercomarcal y secundaria, pudiéndose presentar algunas carencias.

Red de transporte colectivo.

El PGOU no establece nada al respecto en la Memoria. En la planimetría no se identifican los elementos existentes o previstos estructurantes de la red de transporte público.

Red de aparcamientos.

El PGOU no establece nada al respecto en la Memoria. En la planimetría tampoco se identifica elemento alguno existente o propuesto perteneciente a esta red.

Red peatonal.

El PGOU no establece nada al respecto en la Memoria. En la planimetría tampoco se identifica elemento alguno existente o propuesto perteneciente a esta red, si bien se reflejan como espacios libres elementos que deberían formar parte de la red de tráfico peatonal.

Sistema viario.

Las propuestas de intervención sobre el viario establecidas en la Memoria son:

- La puerta de Huércal-Overa. Acondicionar la antigua carretera de Santa María de Nieva.
- Las dos conexiones con el Hospital (Ronda Norte y Nueva Avenida).
- El viario complementario de Barrio.

No se analiza la funcionalidad, suficiencia, conectividad, etc. de la red viaria existente.

Deberá regularse las condiciones de diseño y dimensionales de los sistemas generales viarios propuestos. En el caso del núcleo de El Pilar deberá reconsiderarse su trazado por ser incoherente funcionalmente.

No se define una red de tráfico donde se refleje su jerarquización y coherencia, en ninguno de sus niveles, territorial y urbana, incluso la red de caminos rurales.

En la planimetría sólo se reflejan elementos del Sistema General Viario existente y propuesto en los núcleos de Huércal-Overa, La Atalaya, San Francisco, Los Menas, El Piar y Santa María de Nieva y, en todo caso, no llegando a conformar la maya básica sobre la que debería apoyarse el desarrollo urbanístico de los nuevos suelos propuestos.

No se plantean nuevas infraestructuras viarias de carácter local, siendo las infraestructuras existentes (Autovía A-7) las que conectan las nuevas propuestas de crecimiento con los núcleos existentes.

D) Vivienda.

El documento recoge en su Memoria informativa datos sobre la evolución demográfica del municipio, pasando de 13.830 habitantes en 1995 hasta los 17.473 habitantes en 2006, basándose en datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, previendo en el horizonte de 2026 unos 63.700 habitantes, si bien estos datos sólo se aportan en el anexo sobre el análisis de demanda de recursos hídricos para los distintos usos del nuevo desarrollo urbanístico y no vienen justificados.

El documento no contiene la cuantificación del número de nuevas viviendas previstas por el Plan, para el suelo urbano no consolidado, para el suelo urbanizable no se dan dato del número de viviendas de los sectores Me-R-1, SF-R-1, SF-R-2 y OV-R-1. En todo caso, en ambas clases de suelo las correspondientes fichas que regulan los distintos ámbitos de ordenación y gestión no reflejan dato alguno de la densidad de viviendas adoptado en cada uno de ellos.

La inexistencia de un cálculo real sobre previsiones del número de viviendas, y otras justificaciones como tipo de vivienda requerida, ratio de número de habitantes por vivienda, etc., que lleva aparejada que la previsión de 63.701 habitantes no esté justificada; y dado que para el cálculo de los estándares de las distintas dotaciones públicas es necesario el establecimiento del techo poblacional que resulta de las propuestas del Plan, se hace imprescindible que los cálculos de dichas previsiones/cuantificaciones vengan recogidas en el documento.

Vivienda Protegida:

La determinación legal de la LOUA en relación con la obligación de establecer las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (en adelante vivienda protegida) de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población, se traduce en la obligación de reservar los terrenos equivalentes, al menos al 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a vivienda protegida. Desde la Ley 13/2005 esta obligación se hace extensiva a todos los municipios y no sólo a los de relevancia territorial, matizando al mismo tiempo que el 30% no está referido al aprovechamiento objetivo sino a la edificabilidad residencial.

En relación al cumplimiento del art. 10.1.A.b de la LOUA, el PGOU en su Normativa sólo contiene dos artículos al respecto:

- Artículo 102. Que establece la previsión de la reserva del 10% de las viviendas para destinarlas a viviendas protegidas, en el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución.

- Artículo. 107. Que establece la previsión de la reserva del 30% de las viviendas para destinarlas a viviendas protegidas, en el suelo urbanizable sectorizado.

El PGOU se contradice en sus distintos documentos, pues estas previsiones no son tenidas en cuenta en las determinaciones establecidas en las fichas para numerosos ámbitos, incumpléndose con más asiduidad en las Áreas de Reforma Interior de suelo urbano no consolidado que en los Sectores de suelo urbanizable.

A los efectos del art. 10.1.A.b de la LOUA se entiende que si bien la población de derecho no llega a 20.000 habitantes, la de hecho podría estar muy próxima a esta cantidad y, en todo caso, ya que sólo con la capacidad de población del suelo urbano consolidado del núcleo de Huércal-Overa se llegaría a dicha cantidad, implicaría la consideración del municipio de Huércal-Overa como de relevancia territorial a los efectos de la necesidad de previsión de la reserva de terrenos equivalentes, al menos al 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a vivienda protegida.

E) Espacios libres, dotaciones y equipamientos.

El documento, en su apartado de Memoria, tanto Informativa como de Ordenación no contiene una cuantificación y estudio sobre la situación de partida en relación a los Sistemas Generales de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos, sólo se contiene una sucinta enumeración de alguno de ellos (que no de todos).

Espacios libres.

La Memoria de Ordenación define dos ejes de espacios en las zonas de nuevo crecimiento: La Rambla del Hornillo y el pasillo ferroviario, si bien no hace mención alguna del parque existente en el extremo sur del núcleo principal de Huércal-Overa (superficie, grado de ejecución, etc.). Determinados Sistemas Generales de Espacios Libres (SG-EL-4, SG-EL-5, SG-EL-8) por su localización anexa a cauces, su topografía, etc., no pueden computarse como tales a los efectos del cumplimiento del art. 10.1.A.c.1 de la LOUA. En el caso del SG-EL-6 al coincidir con un cauce, deberá eliminarse su consideración como Sistema General.

Por otra parte, existe un gran parque entre la Avenida Guillermo Reina y la Carretera de la Estación que merece la

consideración de Sistema General existente y el documento no lo contempla como tal, igual consideración se hace respecto al gran espacio libre del núcleo de San Francisco.

No se establece una jerarquización de los parques, jardines y espacios libre por su distinto carácter en función de lo establecido en los artículos 10.1.A.c, 10.1.B.c y 17 de la LOUA.

El documento no contempla la triple condición que deben tener los espacios libres, como dotación urbana para el uso público, como recurso ambiental y como recurso de ordenación. Dada la jerarquía de Huércal-Overa en el sistema de ciudades y en sintonía con el Plan de Ordenación del Levante, debería preverse un parque comarcal con una extensión mínima de 30 Has. comprendido entre la Carretera N-340 (a) y las ramblas del Saltador y Guzmán (previsiones del POTLA).

En los nuevos crecimientos de los núcleos cuya ordenación se contiene en el documento, a excepción del núcleo principal, no se cumple con la previsión de Sistemas Generales establecida en el art. 10.1.A.c.1 de la LOUA.

Dotaciones y equipamientos.

Este mismo documento establece que las reservas para equipamiento de las áreas de nuevo desarrollo se establecerán preferentemente en la estación de ferrocarril y su entorno y en las proximidades del Hospital, apoyándose en el sistema de espacios libres, al tiempo que se prevé la ampliación de las instalaciones deportivas existentes. En esta zona, sin embargo, sólo se refleja un Sistema General de Equipamiento (SG-EQ-2).

No se establece una jerarquización de dotaciones y equipamientos por su distinto carácter en función de lo establecido en los artículos 10.1.A.c, 10.1.B.c y 17 de la LOUA.

No se justifica la equilibrada distribución de las dotaciones y equipamiento entre todos y cada uno de los núcleos a los efectos de lo preceptuado en el art. 9.E de la LOUA.

F) Protección y tratamiento del patrimonio histórico y arquitectónico.

El núcleo urbano de Huércal-Overa no tiene un conjunto histórico protegido por la Consejería de Cultura. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos viene recogido en el Título III de la Normativa del PGOU; con independencia de la incorporación de algunas determinaciones de la legislación sobre Patrimonio Histórico vigente, dicho Catálogo consiste en una mera enumeración de una serie de elementos y espacios inventariados.

No existe una correlación entre esta enumeración y su identificación en la planimetría, al tiempo que no todos están identificados sobre plano.

El Catálogo deberá estructurarse de acuerdo con el siguiente esquema y requisitos documentales:

- Información del elemento o espacio:

a) Identificación y situación que posibilite su inclusión en el Registro de Bienes y Espacios Catalogados.

b) Descripción, características físicas, morfológicas, funcionales, etc. de los bienes y espacios catalogados; así como usos, propiedad, estado de conservación, autor, etc.

c) Documentación gráfica (fotografía, cartografía, etc.).

d) Bibliografía.

- Justificación de la protección:

e) Valoración cualitativa.

f) Legislación sectorial aplicable.

- Determinación de protección y actuación aplicables:

g) Concepto, grado y, en su caso, subgrado de protección donde se incluye el elemento o espacio.

h) Particularización, para el elemento o espacio catalogado, de las Normas y Ordenanzas de Protección que le sean de aplicación; actuaciones permitidas y prohibidas.

i) Medidas de protección necesarias.

j) Actuaciones programadas.

k) Actuaciones de conservación necesarias y, en su caso, evaluación económica de las actuaciones y organismos o personas a cuyo cargo se han de efectuar, y programación.

A tenor de la Instrucción conjunta de las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda y Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el Inventario de Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias de Andalucía, Cortijos, Haciendas y Lagares, y su incorporación al planeamiento urbanístico de Andalucía, emitida el día 8 de octubre de 2001, se comunica que deberá incluir en el Catálogo los siguientes elementos:

- Cortijo Doña Jacoba.

- Cortijo Las Molinas.

G) Normativa.

Las Normas Urbanísticas contenidas en el PGOU se estructuran de la siguiente forma:

Tomo - Normativa:

Título Primero. Normas Urbanísticas Generales.

Normas Generales.

El Desarrollo del PGOU.

Régimen Jurídico del Suelo.

Normas Generales de Ejecución del Planeamiento.

Régimen de Protección y Servidumbre de los Bienes Públicos.

Normas Generales de Edificación y Urbanización.

Título Segundo. Regulación de cada clase de Suelo.

Suelo Urbano Consolidado.

Suelo Urbano No Consolidado.

Regulación del Suelo Urbanizable.

Régimen del Suelo No Urbanizable.

Título Tercero. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Tomo - Planeamiento de desarrollo. Tablas-resumen y fichas reguladoras:

Notas Generales para todos los Sectores y Unidades de Ejecución.

Cuadros Resumen de Áreas de Reparto.

Fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Fichas de las Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado.

El documento no contempla la «Accesibilidad» de manera expresa en sus estudios y determinaciones tal y como establece el art. 48 de la Ley 1/1999 de Atención a las personas con discapacidad.

Con independencia de que en los distintos apartados del presente informe se recogen algunas observaciones sobre algunas determinaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, con carácter general presentan referencias inexactas, estipulaciones contrarias a la legislación vigente, así como ciertas lagunas que deberán subsanarse.

H) Gestión y ejecución del Plan.

El PGOU no establece previsión alguna de programación y gestión de sus determinaciones. Sólo en el art. 22 de la Normativa y bajo el título de «Plazos de ejecución de los deberes urbanísticos», se establecen unos plazos que son los siguientes:

l) En el suelo urbano consolidado, el plazo para la edificación de solares será de 8 años.

m) En el suelo urbano no consolidado, 8 años para la finalización de las obras de urbanización y 12 para la edificación.

n) En los sectores de suelo urbanizable S-1, S-2, S-4b y S-8, 8 años para la finalización de las obras de urbanización y 12 para la edificación.

o) En el resto de sectores de suelo urbanizable, 12 años para la finalización de las obras de urbanización y 16 para la edificación.

Respecto a estos plazos, si bien para algunos sectores de suelo urbanizable puede dilatarse su desarrollo en el tiempo, los plazos expuestos parecen excesivos para los ámbitos para los que el PGOU apueste, por su posición estratégica u otras cuestiones, por ser los desarrollos prioritarios para la consecución de los fines del Plan, al tiempo que no se contienen las consecuencias del incumplimiento de dichos plazos. En todo caso, no se fijan los plazos para la ordenación detallada de los sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior y las llamadas zonas ZES (art. 18 de la LOUA).

Se hace referencia a un sector S-4b que no está contemplado en el documento.

No obstante lo antes expuesto, en las fichas de algunos sectores se incorporan condiciones para su desarrollo relacionadas con la ejecución previa de ciertas actuaciones.

B.II. Valoración de la Comisión. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo asume íntegramente las conclusiones de la ponencia reflejadas en el informe técnico transcrito, elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Almería, las cuales serán recogidas en la parte dispositiva de la presente Resolución.

No obstante, oída la intervención aclaratoria del Sr. Alcalde del Huércal-Overa, la Comisión considera que en el suelo urbano localizado en «Las Palmeras», «El Castillo» y la UE-16, procede, en lugar de la denegación, la suspensión de la aprobación definitiva hasta tanto no se subsanen las deficiencias que se establecen en la parte dispositiva.

Asimismo, la Comisión entiende que las consideraciones recogidas en el informe de la Dirección General de Comercio de fecha 11.8.06 deberían incorporarse al documento que se apruebe con el carácter de recomendaciones.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

1.º La aprobación definitiva de los siguientes aspectos, supeditando el registro y publicación a la subsanación de las deficiencias y consideraciones genéricas y específicas que a continuación se señalan:

El suelo urbano consolidado del núcleo de Huércal-Overa, si bien para los ámbitos provenientes de áreas con mantenimiento de la ordenación de planeamiento de desarrollo aprobado y ejecutado, supeditado a que se elimine dicha referencia, debiendo el propio documento contener todas y cada una de las ordenanzas referentes a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación de todos y cada uno de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo (art. 10.2.A.a de la LOUA); supeditado asimismo a que la ordenanza de edificación intensiva defina claramente las condiciones de aprovechamiento, con independencia de las edificabilidades y alturas de las construcciones existentes ya que de lo contrario no generaría idénticos derechos para los propietarios de estos suelos.

El suelo urbano consolidado del núcleo de San Francisco, supeditado a que la ordenanza de aplicación «Poblado de Colonización» según las Normas Urbanísticas sea la que figure igualmente en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada.

El suelo urbano consolidado de los núcleos de La Molineta y La Atalaya, supeditado a que clarifique la contradicción que reflejan los artículos 92 y 93 de las Normas Urbanísticas en cuanto a la ordenanza de aplicación como la desconexión en todo caso con lo grafiado en el plano de ordenación pormenorizada de dichos núcleos en el plano «HO-3 - Ordenación Pormenorizada. Huércal-Overa. Zonas de Ordenanzas» y se elimine el apartado 4 del art. 93 antes citado que se refiere a la posibilidad de cambio de uso de industrial a residencial por

ser contradictorio con el art. 36 de la LOUA en concordancia con el art. 10.2.A de esta misma Ley.

El suelo urbano consolidado de los núcleos de Los Menas y Santa María de Nieva, supeditado a que se establezcan las condiciones de aprovechamiento ya sea por definición de los parámetros de número de plantas y ocupación o de número de plantas y edificabilidad con independencia de la posibilidad de permitir una planta más en los casos de sustitución de un edificio existente con más plantas de las dos permitidas o para ocultar medianeras, ya que de lo contrario no generaría idénticos derechos para los propietarios de estos suelos.

El suelo urbano no consolidado denominado Unidades de Ejecución del núcleo de Huércal-Overa UE-7, UE-8, UE-10, UE-12 y UE-13, supeditado su consideración como Áreas de Reforma Interior remitidas a desarrollo mediante el correspondiente Plan Especial, debiéndose establecer y justificar el cumplimiento de las determinaciones relativas a Usos, densidades y edificabilidades globales y definición de los objetivos en consonancia con los artículos 10 y 17 de la LOUA, ya que para ninguno de ellos se contiene una ordenación detallada que haga posible su desarrollo y ejecución con las suficientes garantías con las actuales determinaciones; debiéndose establecer los coeficientes de uso y tipología y el de vivienda protegida, así como su justificación.

El suelo urbano no consolidado denominado Unidades de Ejecución de uso industrial, supeditado al establecimiento de los objetivos establecido para este ámbito, entendiendo la inexistencia de coeficientes como la imposibilidad de establecer otros usos compatibles, extremo que de no ser así deberá llevar aparejado el establecimiento de los mismos y su justificación.

La totalidad del suelo urbanizable industrial, supeditando el sector EN-I-1 a una justificación más explícita y argumentada de la necesidad de su implantación de manera aislada respecto a los núcleos existentes como aplicación de la excepcionalidad contemplada en el art. 9.A.d de la LOUA.

El suelo no urbanizable, supeditado a la subsanación de las siguientes deficiencias:

Consideraciones genéricas:

- Para cada acto a realizar en esta clase de suelo debe establecerse cuando procede tramitar previamente a la concesión de licencia un Proyecto de Actuación o Plan Especial (art. 42.4 LOUA), el procedimiento de aprobación de ambos (art. 43 LOUA), y las determinaciones mínimas que deben contener (art. 42.5 LOUA), señalando los documentos que pueden utilizarse para describir la actividad así como justificar y/o fundamentar los extremos del art. 42.5.C de la LOUA y establecer condiciones para su implantación.

- En cuando a las Actuaciones de Interés Público:

Debe incluir una relación no exhaustiva de actividades que tienen consideración de utilidad pública y las de interés social, especificando su carácter público o privado. Respecto al art. 52.4 y 5, debe reflejarse qué es la prestación compensatoria, destino y exenciones, así como concepto y cuantía de la garantía.

Entre esta Actuaciones se encuentran los Parques Eólicos, según la Instrucción 4/2004 de la Dirección General de Urbanismo, para los que previamente a la preceptiva licencia urbanística y las demás autorizaciones legalmente preceptivas, la Disposición Adicional 7.ª de la LOUA impone la emisión de un informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo. Por ello, se deberá reflejar la tramitación y la documentación preceptiva expuesta en la mencionada Instrucción.

Por otro lado, conviene diferenciar respecto a los usos de los art. 113, 114, 117 y 118 del PGOU, que entre los actos enumerados en el art. 50.B.a de la LOUA no deben incluirse las instalaciones de transformación de los productos agrícolas, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética: almazaras, embotelladoras o enlatadoras de cualquier producto, fábricas de leche, quesos, chacinas, etc., que deben tramitarse como Actuaciones de Interés Público.

- Deben enumerarse las Actividades de Intervención Singular (Anexo II de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma) e incluir su tramitación (art. 30 y 31).

- Deben incluirse medidas que eviten la inducción a la formación de nuevos asentamientos y, entre ellas, las del art. 52.6 de la LOUA y complementariamente las de la Norma 24 de las NN.SS. de Ámbito Provincial.

- Deberá completarse el art. 23 del PGOU, con lo dispuesto en el apartado 2 de la D. Adicional 1.ª de la LOUA: «El instrumento de planeamiento definirá, según lo dispuesto en el art. 34.b el contenido de esta situación, y en particular los actos constructivos y los usos autorizables, particularizándose para las obras de urbanización y edificación clandestinas o ilegales, al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a la LOUA o en contradicción con ella, respecto de las que no sea ya legalmente posible medidas de protección de legalidad y de restablecimiento del orden infringido y que el referido instrumento de planeamiento determine como incompatibles con el modelo urbanístico que se adopte».

- En cuanto a la vivienda unifamiliar aislada:

Para justificar la vinculación deben concretarse parámetros indicativos para considerar una explotación mínima que deberá controlarse, pues si desaparece la explotación o no alcanza el grado mínimo de producción, la vivienda podría quedar fuera de ordenación.

Como la vinculación debe entenderse a un destino existente, se propone aportar constancia documental de que el destino a que se vincula es preexistente al menos 5 años a la solicitud.

La necesidad de la vivienda para la explotación no puede depender sólo de la superficie de parcela, interviniendo otros argumentos justificativos como, la distancia a un núcleo de población, la distancia mínima desde la vivienda al sistema general viario a través de caminos rurales, etc.

El solicitante debe justificar la propiedad de los terrenos y su dedicación a estas actividades (ejemplo: agricultor profesional o a título principal según la Ley 19/1995, de 4 de junio) a tiempo parcial o total.

La parcela mínima establecida en las distintas categorías es inferior a lo que actualmente cabe entender para una explotación que precise la existencia de vivienda para su normal explotación, teniendo en cuenta las actuales características y desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas o forestales desde el punto de vista tecnológico, económico y social.

La superficie construida y la altura máximas deben fijarse, evitando la posibilidad de un crecimiento ilimitado y proporcional a la superficie de parcela, en contra de lo dispuesto en el art. 57.1.1 de la LOUA, y considerar que los sótanos (salvo por adecuación topográfica) y semisótanos, con carácter general no deben autorizarse por no presentar las características aludidas en ese artículo.

Consideraciones específicas:

- Artículo 112: Especial Protección por Legislación Específica:

4. Vías pecuarias: Corregir la referencia al inexistente Capítulo 11.

5. Red Hidrográfica: Corregir la referencia al inexistente Capítulo 11.

6. Carreteras: Corregir la referencia al inexistente Capítulo 10.

7. Yacimientos Arqueológicos: Corregir la referencia al inexistente Capítulo 9.

8. Propuesta de espacio natural a integrar a la Red Natura 2000 (propuesta de Lugar de Interés Ambiental): En planimetría viene recogido como Propuesta de Lugar de Interés Comunitario, por lo que deberá unificarse la denominación de la Memoria y de la Cartografía y en todo caso ya tienen la consideración de Lugares de Interés Comunitario y no de simples propuestas. Esta categoría no puede superponerse con otras categorías,

en la cartografía deberá establecerse claramente la categoría a la que pertenecen estos suelos; de existir superposición de normativas de protección ésta se reflejará sólo en la normativa. Su regulación, usos, actividades, no pueden derivarse a su legislación específica por inexistente.

Artículo 116: Especial Protección de Lugares de Posición Estratégica:

Con independencia de que no se establecen parámetros de aplicación, no se comparte la propuesta de proteger un suelo no urbanizable para limitar los aprovechamientos rurales y no condicionar las posibilidades de desarrollo urbanístico (que se realizará cuando la Corporación estime circunstancias objetivas, instando a los promotores a la redacción de un Plan Especial que justifique la necesidad de modificar el Planeamiento para darle a los terrenos la clasificación adecuada para su desarrollo) y al mismo tiempo compatibilizar el aprovechamiento forestal, los aprovechamientos primarios y las Actuaciones de Interés Público.

Vista su proximidad a enlaces de la autovía con la red de carreteras, a suelos urbanizables y en su caso a urbanos y a tenor de los artículos 42.1 y 52.6.a de la LOUA, no se entiende justificada la necesidad de emplazamiento en este suelo de equipamientos, dotaciones o actividades productivas, y no se garantiza que estos actos eviten la inducción de nuevos asentamiento, por lo que debería reconsiderarse la regulación de esta categoría de suelo o, incluso reconsiderarse su clasificación.

- Artículo 119: Hábitat Rural Diseminado:

Deberá eliminarse esta regulación por haberse denegado tal categoría de suelo no urbanizable.

- Sector Porcino:

Deberá modificarse en el art. 123 de la Normativa la referencia contenida al plano número 10, sustituyéndola por el correspondiente plano PC-2 «Ordenación del sector porcino».

Aunque el contenido de este capítulo tiene carácter transitorio, al tener consideración de instalaciones agroindustriales, es necesario establecer parámetros de aplicación para su tramitación como Actuaciones de Interés Público.

En todo caso se debe elaborar un Documento de Cumplimiento para que tras los trámites oportunos, el Ayuntamiento lo eleve de nuevo a esta Comisión para su aprobación, si procede, debiendo contener la subsanación de todas las deficiencias y/o condicionantes descritas en la presente resolución.

2.º Suspender la aprobación definitiva de los siguientes aspectos hasta tanto no se subsanen las deficiencias que en cada caso se especifican:

El suelo urbano correspondiente a los núcleos de Abejuela, Almajalejo, Las Palmeras, El Castillo, Cayetanos (Los), Concepción (La), Fuensanta (La), Fuente Amarga, Gacia, Gibaos (Los), Gibiley, Goñar, Gor (El), Hoya (La), Labores (Las), López (Los), Loma (La), Norias (Las), Overa, Parata (La), Pedro García, Perulera (La), Piedras (Las), Puertecico (El), Quiteríos (Los), Reyes (Los), Saltador (El), Santa Bárbara y Urcal, hasta tanto no se aporte anexo a la memoria informativa y los correspondientes planos de información que verifique que dichos suelos se encuentran en alguna de las circunstancias descritas en el art. 45 de la LOUA, distinguiendo, en su caso, los suelos que deban merecer la consideración de urbano consolidado de los suelos que deban considerarse como urbano no consolidados, o en su caso, incluso urbanizable. Igualmente quedan suspendidos estos ámbitos hasta tanto no se aporten los planos de ordenación correspondientes a estos núcleos. Mientras tanto, el régimen aplicable será el de las vigentes NN.SS. de Planeamiento en lo que no sea contradictorio con la LOUA.

El suelo urbano no consolidado denominado como zonas ZES, hasta tanto el documento no regule sus condiciones de

desarrollo y sus determinaciones en consonancia con el régimen jurídico que deviene de sus clasificación y los objetivos que el PGOU pretende conseguir en cada ámbito. No obstante lo anterior, algunas de estas zonas, por sus dimensiones, por su ubicación, por pertenecer a ámbitos remitidos a desarrollo por las vigentes NN.SS. de Planeamiento y no haberse tramitado el instrumento de desarrollo preciso, etc., deberán considerarse como Áreas de Reforma Interior, con aplicación de las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el art. 17 de la LOUA, tal es el caso de la zona ZES-1.2.

Todo el suelo urbano no consolidado incluido o no en Unidades de Ejecución no incluido en el siguiente apartado 3, hasta tanto no se contenga la definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales, en consonancia su clasificación con el art. 10.2.A.b y el art. 17 de la LOUA, incluyendo la reserva de terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial tal y como establece el art. 10.1.A.b y en consonancia con lo expresado en el apartado 7 del presente informe, todo ello teniendo en cuenta que se trata de Áreas de Reforma Interior o, incluso de Sectores (caso de las UE-17, UE-2, UE-3). Deberá corregirse lo establecido en el art. 102 de las Normas Urbanísticas para que el régimen y las determinaciones sean acordes con los establecidos en la LOUA. Igualmente deberán establecerse justificadamente los coeficientes de uso y tipología que con carácter obligatorio especifica el art. 61 de la LOUA.

Con carácter general, todo el suelo urbanizable sectorizado, hasta tanto el documento contenga la totalidad de las determinaciones relativas a Usos, densidades y edificabilidades globales en consonancia con el art. 17 de la LOUA y el Anexo del Reglamento de Planeamiento; las relativas a la reserva de terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida tal y como establece el art. 10.1.A.b y en consonancia con lo expresado en el apartado 7 del presente informe: las relativas a los Sistemas Generales (los cuales deberán establecerse y cuantificarse, en atención al art. 10 de la LOUA y en consonancia a lo antes establecido respecto a la consideración de municipio de relevancia territorial y con las funciones de capitalidad comarcal que tiene el núcleo principal, teniendo en cuenta que los Sistema Generales de Espacios Libres propuestos no pueden incluirse y por tanto computar como Sistemas Generales de los comprendidos en el artículo 10.1A.c.1 de la LOUA por, ser dominio público (SG-EL-6), o ser residuales en base a su ubicación (SG-EL-5), o ser colindantes con el dominio público hidráulico y haberse procedido a su deslinde y a la evaluación del riesgo de inundación, por su topografía etc. (SG-EL-8 y SG-EL-4).

Además, con carácter particular, el Sector 1 por incluir suelos correspondientes al dominio público hidráulico; el Sector 7 por ser discontinuo; el Sector 1, el Sector 7, el Sector 11, el Sector S-AT-1 y el Sector S-AT-2 por incluir suelos correspondientes al dominio público (vías pecuarias); el Sector 1, el Sector 3, el Sector 4 y el Sector 7 por ser colindantes con un cauce y no haberse evaluado el posible riesgo de inundabilidad de dichos terrenos, el Sector S-TA-1 por contener terrenos en su extremo oeste que por su topografía no son aptos para ser urbanizados, en aplicación del art. 48 de la Ley 1/1999 de Atención a las personas con discapacidad. En todo caso, habrá de tenerse en cuenta las consideraciones que sean aplicables establecidas en los apartados 1 a 11 del presente informe y no reflejados en las conclusiones.

El sector BA-T-3, deberá eliminar la edificabilidad residencial, por los motivos ya expuestos para los sectores contiguos BA-T-1 y BA-T-2, y no entender justificada la no procedencia de localizarse en el entorno de alguno de los núcleos existentes, por lo que deberá derivarse el techo residencial a una nueva localización en el entorno de un núcleo ya existente, si bien se deberá replantear el número de viviendas previsto, ya que propone un total de 7.355 viviendas, cantidad excesiva teniendo en cuenta que según censo de 2001 del IEA el número de viviendas existentes en el municipio en esa fecha era de 7.105, es decir, inferior incluso a las propuestas en este sector. Por otra parte, respecto al campo de golf y la

edificabilidad destinada al uso turístico, en todo caso deberá justificarse su implantación aislada y redelimitarse en base a lo antes expuesto, al tiempo que su clasificación requerirá que previamente se justifique:

- La disponibilidad del recurso de abastecimiento de agua para los nuevos usos, con el informe del organismo de cuenca en el que se avale la existencia del suficiente caudal de agua.

- Garantía desde el propio Plan General que el agua destinada al riego del campo de golf procederá de un proceso de reciclaje.

- Estudio de Inundabilidad que garantice la no inundabilidad de los terrenos objeto de clasificación, e inclusión en el documento del Plan General de las medidas correctoras, coherentes con las características del territorio donde se implanta, que del referido estudio se puedan derivar.

- Garantizar la integración paisajística desde el propio Plan General.

- Disponibilidad de recursos energéticos (líneas de transporte, transformadores, etc.) para los nuevos usos, con informe del Organismo responsable.

3.º Denegar la aprobación definitiva de los siguientes aspectos:

La categoría de Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado, por no constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, ya que tanto por su regulación como por su ubicación no aseguran la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo ni la no inducción a la formación de nuevos asentamientos; proponiendo para los suelos de esta categoría localizados entre los núcleos de Huércal-Overa y La Atalaya la categoría de Suelo No Urbanizable Carácter Natural o Rural, para los localizados en el perímetro de los núcleos de Los López, El Puertecico y Fuente Amarga la categoría de Suelo No Urbanizable Especial Protección Planificación Territorial o Urbanística Paisajística y para el resto la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Los sectores de suelo urbanizable denominados BA-T-1 y BA-T-2 por no estar integrados en la estructura del sistema de asentamientos del municipio y responder a un modelo disperso en el territorio, en contradicción con los criterios marcados en el art. 3 de la LOUA («conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades») y no responder, por tanto, al modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, implicando un proceso de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo al tiempo que genera la imposibilidad de conseguir el objetivo pretendido de la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructura para la prestación de los distintos servicios urbanos tal y como establece el art. 9.A.e de la LOUA. Por otra parte, la extensión de ambos sectores (2.571.082 m<sup>2</sup>) y el número de viviendas previsto (4.372 viv.) representa un crecimiento que desborda la previsible demanda natural del municipio. Asimismo su ubicación se hace incompatible con suelos previstos para la localización de infraestructuras (Autovía del Almanzora) cuya funcionalidad debe ser asegurada.

Para estos suelos se propone su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Complejo Serrano de Interés Ambiental (CS-4 Sierra de Almagro) para los terrenos cuya cota sea superior a 300 metros, como Suelo No Urbanizable Especial Protección Planificación Territorial o Urbanística Paisajística para los comprendidos entre la cota 300 y 250 y, como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural para los situados a una cota inferior a 250, por ser éste el criterio utilizado en el documento.

La totalidad del suelo urbanizable no sectorizado, por no responder a procesos de ocupación y utilización del suelo actuales o previsibles a medio plazo, en consonancia con lo establecido en el art. 8.1 de la LOUA, proponiendo su clasificación

como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural con carácter general, proponiendo para los suelos localizados en La Ballabona comprendidos en los Hábitats de Interés Comunitario (Vegetación gipsícola ibérica, zonas subestépicas de gramíneas y anuales y matorrales termomediterráneos y pre-estépicas, estepas salinas mediterráneas, etc), catalogados por el R.D. 1193/1998, que desarrolla la Directiva Hábitats, y especificados en la Declaración de Impacto Ambiental, en aplicación del art. 46 de la LOUA la categoría de Especial Protección que corresponda en función a los valores y legislación correspondiente.

El suelo urbano caracterizado en el documento como «Núcleos rurales (legalización)», por no corresponderse con ninguno de los núcleos o entidades de población en suelo no urbanizable delimitados en las vigentes NN.SS. de Planeamiento y no estar integrados así en la estructura del sistema de asentamientos del municipio, respondiendo a un modelo disperso en el territorio, en contradicción con los criterios marcados en el art. 3 de la LOUA («conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades») y no responder, por tanto, al modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, al tiempo que genera la imposibilidad de conseguir el objetivo pretendido de funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructura para la prestación de los distintos servicios urbanos tal y como establece el art. 9.A.e de la LOUA.

El suelo urbano no consolidado correspondiente a la denominada por el documento como UE-14, por no formar parte de un núcleo de población existente y por la desconexión de las mismas con la trama urbana (art. 45.1 de la LOUA), proponiendo su clasificación como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

En todo caso y en lo que pueda afectar a los suelos comprendidos en este apartado donde se propone denegar su clasificación como urbano o urbanizable proponiendo la de no urbanizable, el documento deberá particularizar la definición de la situación de fuera de ordenación en aplicación de lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

La totalidad del suelo urbanizable no sectorizado, con carácter general, por haberse clasificado suelo urbanizable sectorizado suficiente para cubrir a medio plazo los previsibles procesos de ocupación y utilización de suelo.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Recursos que caben contra los acuerdos incorporados a la presente resolución:

A) Contra los acuerdos que impliquen denegación o suspensión del instrumento de planeamiento, que no ponen fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial ante la Titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, según se prevé en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

B) Contra los acuerdos aprobatorios del instrumento de planeamiento podrá interponerse, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, 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 aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución, tal y como

prevé el artículo 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Almería, 19 de octubre de 2006.- V.ºB.º El Vicepresidente, Luis Caparrós Mirón. El Secretario de la Comisión, Mariano Díaz Quero.

## TÍTULO PRIMERO

### NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

#### CAPÍTULO 1

##### Normas Generales

Artículo 1. Naturaleza, finalidad y ámbito.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa (en adelante PGOU) posee el contenido y alcance de los arts. 8,9, 10 y 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

2. Su finalidad es la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizar la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

3. El PGOU comprende en su ordenación la totalidad del término municipal de Huércal-Overa.

Artículo 2. Objetivos del modelo de ciudad y estrategias de ocupación del territorio.

1. Los objetivos urbanísticos en los distintos asentamientos urbanos del municipio son:

a) Una mejor capitalización del crecimiento urbano, garantizando la calidad del proceso urbanizador y reequilibrando los estándares de la ciudad existente.

b) El cumplimiento de los objetivos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Servir de expresión a la política urbanística municipal.

d) Definir y delimitar el contenido de los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos.

e) Permitir una intervención pública en el mercado del suelo que garantice un acceso generalizado de la población a los bienes y servicios urbanos.

2. La estrategia de ocupación del territorio tiene los siguientes rasgos:

a) Reconocer el sistema urbano del municipio, jerarquizado por el núcleo de Huércal-Overa, y compuesto por una gran cantidad de pequeñas entidades de población relacionadas con la actividad primaria.

b) Adecuar las determinaciones del planeamiento a núcleos de población que tienen una nueva vocación territorial, por sus aptitudes propias y por su capacidad de responder a nuevas demandas.

c) Prever el desarrollo de operaciones de suelo para nuevas demandas turístico-residenciales en la zona de la Ballabona.

d) Cumplir con las protecciones especiales que se establecen en legislaciones específicas.

e) Identificar los suelos que no deben ser afectados por la urbanización por su carácter rural.

f) Ordenar territorialmente la distribución de granjas de porcino, hasta que se elabore un Plan específico para dicha finalidad.

g) Prever suelo para actividades productivas vinculado a los enlaces de la Autovía del Mediterráneo.

Artículo 3. Vigencia e innovación del PGOU.

1. El PGOU tiene vigencia indefinida (art. 35 LOUA).

2. La innovación del PGOU se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación (arts. 36 a 38 LOUA).

3. La revisión del PGOU podrá llevarse a cabo por los siguientes motivos, apreciados por el Ayuntamiento:

- a) El agotamiento de la capacidad del modelo de ordenación que contiene.
- b) La presencia de nuevas circunstancias territoriales no previsibles en el momento de su formulación.
- c) La obligación del municipio de proceder a la innovación de su planeamiento para adaptar sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas.

4. Se entenderá agotada la capacidad del modelo cuando esté desarrollado al menos el 60% del crecimiento previsto.

5. No se entenderá como motivo de Revisión la simple clasificación como suelo urbano de algún sector de suelo urbanizable o parte del mismo, siempre que se mantengan los porcentajes de cesiones, constituyan fenómenos aislados y se establezcan garantías y compromisos para su ejecución, en los plazos que se señalen.

6. El PGOU podrá modificarse según el art. 38 y concordantes LOUA.

Artículo 4. Interpretación del contenido y prevalencia de los documentos y determinaciones del Plan.

1. El PGOU de Huércal-Overa consta de los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa. Contiene los antecedentes de planeamiento, la información urbanística y la socioeconómica.
- b) Planos de Información. Contiene el estado actual del territorio municipal con los usos y actividades existentes e información gráfica sobre las condiciones del desarrollo urbanístico.
- c) Memoria de Ordenación. Contiene el Diagnóstico de la situación, los Criterios y Objetivos de la Ordenación, y las determinaciones del modelo de ordenación, para todo el municipio y para los distintos núcleos de población.
- d) Planos de Ordenación Estructural. Contiene la documentación gráfica de las determinaciones estructurales del Plan General, en los términos previstos en la LOUA.
- e) Planos de Ordenación Pormenorizada. Contiene la documentación gráfica de las determinaciones pormenorizadas del Plan General, en los términos previstos en la LOUA.
- f) Normativa. Contiene las determinaciones escritas del Plan General, tanto las de carácter general como las que se refieren a cada clase de suelo. Sus determinaciones se complementan con las de las fichas reguladoras.
- g) Fichas reguladoras. Contiene las determinaciones y parámetros específicos para el planeamiento de desarrollo.
- h) Estudio de Impacto Ambiental.

2. Todos estos documentos serán igualmente vinculantes, según el alcance de sus contenidos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen entrar en contradicción con sugerencias explícitas en los documentos informativos prevalecerán sobre estas últimas. El Plan General debe entenderse como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3. La presente Normativa se interpretará según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y atendiendo al espíritu, objetivos y finalidad del Plan General.

4. Si se diesen contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. Si hubiera contradicciones entre mediciones en plano y en la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se presentaran determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad.

5. Si surgiesen dudas en la interpretación de determinaciones aparentemente contradictorias, prevalecerán las que resulten más favorables al mayor grado de protección y conservación del patrimonio, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales y al mejor

cumplimiento de la función social de la propiedad, mediante el sometimiento de ésta al interés público general.

Artículo 5. Efectos de la aprobación del Plan.

La aprobación del Plan General y de los Planes que lo desarrollan o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento producirá, de conformidad con el art. 34 LOUA, los siguientes efectos:

- 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 consecuentemente le 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, tal como se dispone en el art. 34 LOUA.
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. Podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, en los términos establecidos en el art. 34 LOUA.
- d) La ejecutividad de sus determinaciones a 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.

Artículo 6. Determinaciones con carácter estructural.

Tienen el carácter de estructural las siguientes determinaciones del PGOU:

- Las relacionadas con la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías.
- Las relativas al Suelo No Urbanizable de Especial Protección y del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, así como las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- Las relativas a las regulaciones de los elementos calificados de Sistemas Generales.
- Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.
- Las referidas a las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable.
- Las referidas a los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Las relativas al suelo para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- Las determinaciones referidas a la preservación de los ámbitos y elementos que son objeto de especial protección por su valor histórico, arquitectónico o cultural.
- Las relativas al régimen de protección y utilización de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

## CAPÍTULO 2

### El desarrollo del PGOU

Artículo 7. El desarrollo del Plan.

El desarrollo del planeamiento urbanístico previsto en el presente PGOU, se realizará de acuerdo con los art. 13 a 15 LOUA, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento.

- Planes de Sectorización, en suelo urbanizable no sectorizado.
- Planes Parciales en suelo urbanizable.
- Planes Especiales y Estudios de Detalle en suelo urbano.

La Redacción, tramitación y aprobación de estas figuras de planeamiento y proyectos deberá ajustarse a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen en este Plan.

#### Artículo 8. Planes de sectorización.

1. Objeto. 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. Justificación. 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 PGOU, su modelo de desarrollo urbano y el grado de ejecución de los sectores delimitados.

3. Contenido sustantivo. 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 de la LOUA.

b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en el art. 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 art. 18.2 de la LOUA.

e) Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

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.

#### Artículo 9. Planes parciales.

1. Objeto. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del PGOU, 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 dispongan de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices del PGOU, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Determinaciones. Los Planes Parciales de Ordenación que se redacten en desarrollo del PGOU contendrán 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 establecido en el PGOU, con señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de 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 PGOU.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del PGOU y los estándares y características establecidos en la LOUA.

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, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) 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.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

#### Artículo 10. Planes especiales.

De acuerdo con el art. 14 LOUA, este PGOU confiere gran libertad de objetivos, fines y determinaciones al planeamiento especial.

1. Naturaleza. Según el art. 14.3 LOUA los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del PGOU, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

2. Finalidades. Los Planes Especiales, en desarrollo del PGOU, pueden tener 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

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

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.

Artículo 11. Estudios de detalle.

1. Objeto. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

2. Capacidad de los Estudios de Detalle. Los Estudios de Detalle podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el PGOU, Planes Parciales o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo rotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas a la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

3. Limitaciones de los Estudios de Detalle. Los Estudios de Detalle no podrán:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo rotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

4. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde a los municipios (art. 31.1.B LOUA).

### CAPÍTULO 3

#### El Régimen Jurídico del Suelo

Artículo 12. Facultades y derechos de los propietarios de suelo.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad de suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación el uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística (art. 50 LOUA).

Artículo 13. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, el derecho general definido en el art. 50.A y 50.F. incluye el de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, el derecho general definido en el art. 50.A y 50.E. incluye el de ejecutar las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Artículo 14. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del

planeamiento correspondiente, el derecho definido en el art. 50.D. comprende el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluye los siguientes:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, 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) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados u en la forma y condiciones determinados en la LOUA, 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.

2. Cuando se trate de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado, los derechos son los propios del suelo no urbanizable, y además:

a) El de formular al municipio la consulta 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 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.

b) El de la iniciativa de promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del PGOU mediante la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 15. Facultades y derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, el derecho definido en el art. 50. de esta Normativa comprende:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por este PGOU o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior solo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sec-

torial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca este PGOU.

Artículo 16. Deberes de los propietarios de suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, 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 la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos establecidos en los artículos anteriores.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

Artículo 17. Deberes de los propietarios del suelo urbano.

1. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, además de los deberes generales enunciados en el artículo 51., forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en su caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) 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.

2. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado, además de los deberes generales enunciados en el artículo 51.C., forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo 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, natural o construido.

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 comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación con 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 a dicha Administración 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.

Artículo 18. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requisitos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado, los mismos deberes que para el suelo urbano no consolidado (art. 51.C.). El deber señalado en el epígrafe g) incluye, para esta clase de suelo, ejecutar la parte de urbanización que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

#### CAPÍTULO 4

##### Normas generales de ejecución del Planeamiento

Artículo 19. Referencia a la legislación aplicable.

La ejecución del planeamiento está regulada en el Título IV de la LOUA 7/2002.

En este Capítulo del Plan General de Huércal Overa se concentran las determinaciones específicas que el planeamiento municipal establece para la ejecución del Plan en cada clase de suelo, fundamentalmente las referidas a la delimitación de Unidades de Ejecución.

Artículo 20. Áreas de reforma de Interiores delimitadas en el Plan.

El Plan General delimita sectores en suelo urbanizable que son coincidentes con unidades de ejecución. El Plan Parcial podrá segregar el sector en varias unidades de ejecución en las condiciones que establece la Ley siempre que se garantice la equitativa distribución de cargas y beneficios entre las unidades resultantes. Las fichas reguladoras establecen, en cada caso las condiciones de ejecución del sector y el sistema de actuación.

En el suelo urbano no consolidado, el Plan General delimita áreas de reforma de interior cuyo desarrollo está regulado en las fichas correspondientes. En algunos casos y en las condiciones establecidas en las fichas, las áreas de reforma de interior podrán subdividirse en Unidades de menor tamaño.

Artículo 21. Ejecución de las zonas de suelo urbano no consolidado en las que el planeamiento no delimita unidades de ejecución.

1. En el núcleo de Huércal Overa se clasifican zonas de suelo urbano no consolidado en las que no se delimitan áreas de reforma de interior. Se trata de pequeñas zonas con estructura de propiedad muy fraccionada que es consecuencia de antiguas parcelaciones irregulares; éstas se denominan como zonas de ejecución de servicios.

2. En los núcleos menores de Los Menas y El Pilar, que tienen una estructura urbana muy simple y unas infraestructuras incompletas, se ha delimitado en los planos de ordenación suelo urbano consolidado y en el que la propiedad está también muy fraccionada. En estos espacios el planeamiento también ha clasificado suelo urbano no consolidado sin delimitar unidades de ejecución. En estas zonas, para la ejecución de las infraestructuras, se podrán delimitar unidades de ejecución de la forma que establece el artículo 106 de la LOUA.

3. En estas zonas, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario podrá delimitar áreas de reforma de interior con el objeto y efectos establecidos en el artículo 105.5 de la LOUA de fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras y los servicios.

Artículo 22. Plazos de ejecución de los deberes urbanísticos.

A los efectos previstos en los arts. 110, 125, 150, de la LOUA, se establecen los siguientes plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1. En el suelo urbano consolidado, el plazo para la edificación de solares será de 8 años.

2. En el suelo urbano no consolidado, 8 años para la finalización de las obras de urbanización y 12 para las de edificación.

3. En los sectores de suelo urbanizable S1, S2 y S8, ocho años para la finalización de las obras de urbanización y 12 para las de edificación.

4. En el resto de sectores de suelo urbanizable sectorizado, 12 años para la finalización de las obras de urbanización y 16 para la finalización de las actividades de edificación.

#### Artículo 23. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 34 LOUA, se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

b) Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

d) Los edificios y construcciones destinados o usos prohibidos por la presente normativa en suelo no urbanizable, se sujetarán a los siguientes reglas:

d.1. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, los que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en el presente Plan.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

d.2. Si la disconformidad, no es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones del presente Plan.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 24. Efectos de la calificación de fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

b) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 1 del artículo anterior.

c) Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de quince (15) años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

## CAPÍTULO 5

### Régimen de Protección y Servidumbre de los Bienes de Dominio Público

#### Sección Primera. Normas para la protección del sistema viario

##### Artículo 25. Legislación aplicable.

El régimen de las carreteras está regulado por la legislación sectorial correspondiente y concretamente por la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio (modificada por leyes de medidas 42/1994 y 13/1996) por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre y por la Ley de Carreteras de Andalucía (8/2001) de 12 de julio.

Los proyectos de carreteras, caminos agrícolas y forestales y otras vías de comunicación deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental que le sea preceptivo en virtud de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

La construcción de glorietas, al igual que la apertura de nuevos accesos, será objeto de un proyecto de construcción que deberá ajustarse a la normativa que le resulte de aplicación. Y deberán de ser autorizadas por el organismo competente.

Los accesos se regularán por la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

En este capítulo se refieren los preceptos de la legislación vigente que resultan determinantes para el uso y defensa de las carreteras y se concretan algunas determinaciones específicas introducidas en este PGOU.

##### Artículo 26. Dominio público de las carreteras.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

La zona de dominio público de las carreteras estatales quedará fuera del ámbito de los planes urbanísticos que se desarrollen en sus márgenes. Los planes deberán graficar claramente el límite del dominio público.

#### Artículo 27. Zona de servidumbre.

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas existentes de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metro en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo del que dependa la carretera.

En todo caso, se podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

#### Artículo 28. Zona de afección.

La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 metros en las carreteras del Estado y de la Comunidad Autónoma y de 25 metros en el resto, medidas desde las aristas citadas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo del que dependa la carretera.

#### Artículo 29. Jerarquización y funcionalidad de la red de caminos rurales.

1. La red de caminos rurales está integrada por las vías que prestan un servicio directo a las zonas agrícolas, posibilitando el desarrollo de las actividades agrícolas y terciario-industriales que cogen.

2. El viario rural se clasifica en los siguientes niveles:

a) Caminos principales. Son aquéllos que discurren entre núcleo de población y núcleo de población, dentro del Término Municipal de Huércal-Overa.

b) Caminos transversales. Son aquéllos que transcurren entre un camino principal y otro camino principal.

c) Caminos de acceso a fincas.

#### Artículo 30. Línea límite de edificación.

1. Según la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988, a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2. Red de carreteras del Estado: La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

3. Red de carreteras de Andalucía: La línea límite de edificación se sitúa a 100 metros en autopistas, autovías y vías

rápidas y a 50 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

4. En las carreteras estatales que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, la línea límite de edificación será la indicada en planos.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

6. Según el Reglamento General de Carreteras, desde la línea límite de edificación hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

7. A los efectos del apartado anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.

8. Para la construcción y vallados en zonas rústicas, se establecen las siguientes anchuras mínimas de caminos, según su nivel:

a) Los caminos principales deben tener una anchura mínima de 8 mts.

b) Los caminos transversales tendrán una anchura mínima de 6 mts.

c) Los caminos de acceso a finca tendrán una anchura mínima de 5 mts.

#### Artículo 31. Publicidad y contaminación acústica.

No se admitirá publicidad visible desde la zona de dominio público de la Autovía del Mediterráneo A-7, así como de la carretera N-340(a), permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

Para las nuevas construcciones próximas a la autovía E-15/A-7 (N-340) y a la CN-340 (a), la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido con la normativa vigente, Ley 37/2003, del 17 de noviembre de Ruido (BOE 18.11.03) y el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Asimismo todo lo que afecta a este artículo será de aplicación para la red de carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía.

### Sección Segunda. Normas de Protección Medio Ambiental

#### Artículo 32. Protección de recursos hidrológicos.

1. Cauces, riberas y márgenes:

a) Se entiende por alero o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan por los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien

(100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionadas a autorización administrativa.

En las áreas urbanas se dispondrán, en todos los casos, calles, paseos o espacios libres en los márgenes de los cauces públicos.

La realización de obras o actividades en los cauces riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

#### 2. Aguas subterráneas:

a) Queda prohibido los vertidos directos a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales.

b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

c) Las fosas sépticas o cualquier vertido al subsuelo no podrán situarse a menos de doscientos (200) metros de cualquier tipo de captación de agua para consumo público.

#### 3. Vertidos líquidos.

Se prohíbe el vertido directo indirecto o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego, o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológicas pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que tenga que generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya que darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que sean destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, la solicitud de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo II del Título V de la vigente Ley de Aguas y el Capítulo II del Título III del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, serán autorizados cuando exista estación depuradora común en funcionamiento y no concurra ninguno de los siguientes supuestos:

a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal del vertido.

b) Que éstos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.

c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

#### 4. Regulación de recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

#### Artículo 33. Protección forestal.

1. En virtud de la Ley 2/1992 de 15 de junio tienen carácter de terrenos forestales toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación que cumplen funciones ecológicas, protectoras de producción, paisajísticas o recreativas.

Se entenderán, igualmente, incluidos dentro del concepto legal de montes, los enclaves forestales en terrenos agrícolas y aquellos otros que, aun no reuniendo los requisitos señalados anteriormente, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal, en aplicación de las previsiones contenidas en la Ley antes indicada y en los PORN que se aprueben al amparo de la misma.

No tendrán la consideración legal de terrenos forestales:

a) Los dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior.

b) Los suelos clasificados por este Plan como urbanos y urbanizables sectorizados.

c) Las superficies dedicadas a cultivos de plantas ornamentales y viveros forestales.

2. Cualquier actuación sobre terrenos forestales, tal y como han quedado definidos en el párrafo anterior precisará la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con lo previsto en el Ley 2/1992.

#### Artículo 34. Protección de la fauna y flora silvestres.

En todos los actos relativos a construcción, vallado, movimientos de tierras y usos del suelo en el Suelo No Urbanizable será de aplicación lo previsto en la Ley 4/1989 sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

#### Artículo 35. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m<sup>3</sup>) deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente estudio de impacto ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

#### Artículo 36. Protección del paisaje.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y Calificación Ambiental de acuerdo con los Anexos.

4. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales previo a la autorización se deberá presentar documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje.

#### Artículo 37. Protección de las vías pecuarias.

1. En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

2. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

3. Las vías pecuarias que se protegen son:

1. Vereda del Camino Viejo.

Anchura: 12 mts.  
Longitud en el T.M.

2. Vereda de Las Labores.

Anchura: 16 mts.  
Longitud en el T.M.

3. Vereda de La Sierra.

Anchura: 16 mts.  
Longitud en el T.M.

4. Vereda de Cuesta Blanca.

Anchura: 20 mts.  
Longitud en el T.M.

5. Vereda de Los Menas.

Anchura: 6 mts.  
Longitud en el T.M.

6. Vereda de Los Martínez.

Anchura: 6 mts.  
Longitud en el T.M.

7. Vereda de La Cimbra.

Anchura: 6 mts.  
Longitud en el T.M.

8. Vereda de Los Cabrerías.

Anchura: 6 mts.  
Longitud en el T.M.

9. Vereda de La Rellana.

Anchura: 6 mts.  
Longitud en el T.M.

10. Vereda de Las Paratas.

Anchura: 6 mts.  
Longitud en el T.M.

11. Vereda de Las Canteras.

Anchura: 6 mts.  
Longitud en el T.M.

12. Vereda de Almajalejo

Anchura: 6 mts.  
Longitud en el T.M.

13. Vereda de Góñar

Anchura: 6 mts.  
Longitud en el T.M.

14. Vereda de Montolla

Anchura: 6 mts.  
Longitud en el T.M.

15. Vereda del Pocico

Anchura: 8 mts.  
Longitud en el T.M.

16. Cordel de Guazamara

Anchura: 6 mts.  
Longitud en el T.M.

17. Vereda de Los Machos

Anchura: 6 mts.  
Longitud en el T.M.

4. Usos compatibles. De conformidad con el art. 55 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, se consideran usos compatibles en las vías pecuarias:

a) Los usos agrícolas que puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

b) Las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

c) Las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, respetando la prioridad de paso de los ganados.

d) Con carácter excepcional y para un uso específico y concreto, la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola.

5. Usos complementarios. Según lo establecido en el art. 58 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquéllos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

6. Los lugares asociados, abrevaderos y descansaderos de las vías pecuarias que se protegen son los siguientes:

1. Abrevadero de la Vereda del Camino Viejo.
2. Abrevadero de Los Castellones en la Vereda de Las Labores.
3. Abrevadero descansadero El Chorrador en la Vereda de Los Cabrerías
4. Abrevadero de La Cimbra de la Vereda de Almajalejo.
5. Abrevadero Fuente de Goñar en la Vereda de Goñar.
6. Abrevadero Pozo García en la Vereda de Los Machos.

#### Artículo 38. Protección atmosférica.

1. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar una considerable contaminación atmosférica.

2. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, la Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/1996, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones, y el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

Artículo 39. Determinaciones generales para la protección ambiental que deberán observarse en los proyectos y obras de edificación y urbanización.

Los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Huércal-Overa y que se enumeran en este artículo cuantificando aquellos presupuestables en unidades de obras con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

- Se realizarán riegos periódicos para evitar partículas de polvo.

- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con sus correspondientes silenciadores para evitar los ruidos.

- Se disminuirá en todo lo posible el tiempo entre las fases de nivelación-relleno y las de asfaltado.

- Se controlará el tránsito de maquinaria, evitando que se invadan las áreas adyacentes a las áreas urbanizadas para mitigar el daño sobre la fauna y vegetación.

- Se moderará la velocidad de circulación de la maquinaria. Será moderada en zonas habitadas o concurridas.

- Se restringirán las obras en la medida de lo posible a un período estacional y temporal concreto.

- Se evitará el transporte de materiales y las acciones de carga y descarga en días de fuerte viento.

- Se revegetarán las áreas adyacentes con el fin de que dichas plantas retengan partículas de polvo.

- Se deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

- 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.

- 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.

- Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de construcción que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquéllos que, por sus características intrínsecas están regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en las mismas.

- 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 (Decreto 326/2003, así como en la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, modificada por la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación.

- El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción, 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 trazados que las circunvalen y en caso de atravesar dichas poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

#### Artículo 40. Ruidos y vibraciones.

El Ayuntamiento de Huércal-Overa elaborará una Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra ruidos y vibraciones, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía. Transitoriamente se aplicarán las determinaciones generales contenidas en el citado Reglamento.

#### Artículo 41. Residuos.

##### A) Disposiciones generales.

Cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el período 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 CAA.

- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.

- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la CAA.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de la RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

En aplicación del artículo 18 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 la Consejería de Medio Ambiente.

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental (art. 27 del Reglamento de Residuos).

B) Medidas correctoras aplicables a las granjas de porcino.

Se estará a todo lo dispuesto en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen Normas Básicas de

Ordenación de las Explotaciones Porcinas (BOE núm. 58 de 8.3.2000) con las modificaciones de R.D. 3483/2000, de 29 de diciembre.

#### Artículo 42. Tratamiento de aguas residuales.

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas.

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

#### Artículo 43. Prevención y extinción de incendios.

Toda la actividad a implantar en el suelo de uso industrial tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y demás organismos implicados.

### CAPÍTULO 6

#### Normas generales de edificación y urbanización

##### Sección Primera. Normas generales de Edificación

##### Subsección 1.ª Condiciones de volumen

#### Artículo 44. Ámbito de aplicación y excepciones.

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

2. Prevalecerán sobre estas Normas Generales las Ordenanzas particulares de cada zona, cuando así lo estipulen.

3. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o complementando el presente Plan General se atenderán a las especificaciones de estas Normas Generales, sin contradecirlas ni alterarlas.

#### Artículo 45. Parcelaciones.

1. El PGOU define unas condiciones mínimas con carácter general y zonal, que podrán modificarse mediante el planeamiento parcial o especial.

2. En suelo urbano, las parcelas inferiores a la mínima, originadas con anterioridad a 1990, serán edificables.

#### Artículo 46. Alineaciones y rasantes.

Se contienen en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada, pudiendo modificarse mediante planeamiento o estudios de detalle, en su caso.

1. En todas las calles con circulación rodada donde se produzcan estrechamientos menores de 5 m, el Ayuntamiento podrá señalar chaflanes o retranqueos obligatorios que faciliten el tránsito, de acuerdo con los criterios siguientes:

a) En solares entre medianeras, uniendo los puntos extremos de las fachadas colindantes.

b) En solares en esquina, prolongando las alineaciones de los edificios colindantes y/o, señalando chaflanes que arranquen a 2 m. como mínimo de la esquina real o posible.

2. En situaciones de especial complejidad, el Ayuntamiento establecerá una alineación que podrá modificar la establecida en el PGOU, siempre que no modifique predios colindantes, en cuyo caso se necesitará E.D.

#### Artículo 47. Superficie construida.

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

No obstante, a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad definido en este PGOU, no se computarán las plantas de sótano, ni entreplantas.

Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

1. Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta destinadas a uso vivienda.

2. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

3. Las superficies cubiertas y cerradas por dos o menos lados, computarán al 50%. Las superficies cubiertas y cerradas por más de dos lados computarán al 100%.

4. Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

1. Los patios interiores abiertos.

2. Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.

3. Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc. o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.

4. Las superficie interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,80 m.

5. Las entreplantas situadas en las plantas bajas no destinadas a vivienda, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie. Esta entreplanta deberá retranquearse de la alineación de fachada 3 m como mínimo, teniendo acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa. La altura libre por encima o por debajo de la entreplanta no será inferior, en ningún caso a 2,20 m.

#### Artículo 48. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas, 2 cms, en concepto de guarnecido y remates.

#### Artículo 49. Altura libre interior.

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

**Artículo 50. Definición de planta baja.**

1. Es aquella planta cuyo pavimento está situado entre 1,30 m. por debajo y 1,40 m. por encima de la rasante oficial de acera si la fachada está alineada a vial, y de la rasante definitiva del pavimento exterior de la calzada, medida junto al bordillo, en línea de fachada, si se trata de edificación aislada.

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

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

**Artículo 51. Medición de altura y número de plantas.**

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

a) La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de fachada en cada solar y desde la rasante oficial de acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

b) En el caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable, debiendo cumplir cada uno las condiciones de planta baja, permitiéndose en calles de pendiente excepcional superior al 14% un ancho de módulo de 6 m. La altura exterior máxima, se medirá a partir de la cota de pavimento de la planta baja.

2. Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes en las mismas zonas y subzonas, a las vías que forman plaza o afluyen a ella. No se consideran, a efectos de determinación de alturas, aquellas calles de ancho mayor a las mínimas dimensiones de la plaza.

3. En parcelas con edificabilidad inferior a 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en los casos de densificación aislada, cuando se justifique la adaptación paisajística, el Ayuntamiento podrá admitir que la altura máxima y el número máximo de plantas se determinen tomando como referencia la cota del terreno en el lugar de implantación de la edificación. En cualquier punto de la planta baja se cumplirá la altura máxima y el número de plantas.

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

a) La longitud máxima contada a partir de la esquina teórica (sin tener en cuenta los chaflanes) será igual al doble del ancho de la calle menor, siempre que esta longitud no supere el máximo de fondo edificable, nunca más de 20 metros con un ajuste de diseño del 10%.

b) La longitud mínima en que se mantendrá esta altura será de 5 m, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

c) Con el fin de suprimir paredes medianeras surgidas como consecuencia de la aplicación de estos criterios, el cuerpo de edificación que sobrepase la altura máxima posible del solar colindante, deberá retranquearse a partir de la primera planta que sobrepase este perfil, una distancia de 3 m. de la medianería, dando tratamiento de fachada exterior al paramento resultante.

**Artículo 52. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

Salvo que el planeamiento de desarrollo o la ordenanza específica lo permita expresamente se prohíbe la construcción

de plantas ático, salvo en aquellos lugares especificados en plano. Únicamente se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima, subordinadas al cumplimiento de las condiciones estéticas y ambientales.

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 25 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m. sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinan las Normas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.

e) Viviendas bajo el faldón de los edificios con cubierta inclinada, siempre que no se sobrepase la edificabilidad máxima permitida del solar; éstas se retranquearán como mínimo 4,00 m desde el borde del alero, al igual que los áticos contemplados en planos.

f) Las instalaciones tales como depósitos de agua, ascensores y casetones de escalera.

g) Otras instalaciones anexas destinadas a trasteros y lavaderos, se ubicarán bajo los faldones de edificios con cubierta inclinada y estarán vinculadas obligatoria e indivisiblemente a las viviendas existentes en plantas inferiores, debiendo incluirse en la escritura de obra nueva como elementos de éstas.

h) Excepcionalmente y solo para uso hotelero se permitirá con carácter general 4 plantas (PB+3) en parcelas con fachada a calles de ancho mayor de 20 m., con un fondo máximo de edificabilidad igual a la anchura de la calle de mayor dimensión.

Las cajas de escaleras, salas de máquinas de ascensores y patios de luces podrán adosarse a fachada bajo la envolvente de 45° del plano vertical de la edificación, con una altura máxima de 3,50 metros sobre el nivel del forjado de la última planta.

**Artículo 53. Profundidad de la altura máxima y del número máximo de plantas.**

1. La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

2. Cuando una parcela quede afectada por fondos edificables correspondientes a varias calles, se regirá por las alturas correspondientes a cada fondo, tratando como fachada exterior los paramentos resultantes.

3. Cuando se edifique en terrenos situados entre calles con distinta cota, o altura máxima, la edificación se escalonará en cuerpos de fondo mínimo 3 m., que no podrán rebasar el plano inclinado que une los puntos superiores de las alturas máximas respectivas incrementadas en 1,5 m.

4. Cuando los edificios recaigan sobre ramblas, barrancos, límite natural de suelo, o cualquier borde no edificado ni edificable, la altura máxima en cualquier punto de las fachadas laterales o posterior será de 2 plantas ó 7 metros, pudiendo no obstante escalonarse la edificación de forma análoga a lo establecido en el apartado anterior sustituyendo la calle inferior por la rasante del terreno sobre el cual se apoya la fachada.

5. Los valores establecidos pueden originar contradicciones con los objetivos del PGOU en casos excepcionales, por lo que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle, con planos a escala mínima 1:100 de las fincas afectadas y colindantes, sin incrementar el volumen edificable.

## Subsección 2.ª Condiciones formales y estéticas

## Artículo 54. Consideración del entorno.

Las nuevas construcciones deberán analizar los elementos urbanos del entorno para justificar la decisión de integrarse o singularizarse.

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

## Artículo 55. Fachadas.

1. Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde la vía pública. Se exceptúan únicamente las partes de medianerías que puedan quedar ocultas al edificar los colindantes.

2. Cuando la edificación se encuentra próxima a un edificio singular deberá reforzar su integración en el entorno, a fin de constituir parte del telón de fondo del edificio o elemento singular.

3. Las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos, el color, etc. en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas de la manzana en que se sitúe la edificación.

4. Los huecos de Planta Baja deberán estar definidos en el proyecto, componiendo en forma, dimensiones y materiales, con los del resto. Deberá prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta, aún cuando el diseño del hueco sea posterior. En este mismo sentido, se prohíben intervenciones fuera del límite estricto de los huecos, que no tengan en cuenta la homogeneidad de la planta baja y su relación con el resto del edificio (revestidos específicos para un local, etc.).

5. Los planos de proyecto de fachadas contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc.) de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos.

Aparecerá el mobiliario urbano de calle y, en edificios entre medianerías, las fachadas de los colindantes.

6. Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 m. de las fincas contiguas a partir de la primera planta.

## Artículo 56. Materiales.

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material, pero debido a la ausencia ya expuesta de referentes culturales, y con el fin de evitar un uso desordenado o inadecuado de materiales (dada la enorme variedad hoy existente) se establece la siguiente regulación:

La obra vista ha sido utilizada históricamente en la provincia como símbolo de singularidad de la edificación, por lo que su uso en el resto de edificios debe ser por principio, restrictivo, debiendo justificarse únicamente por razones de integración en el entorno inmediato (predominio en la manzana, en la calle, o por razones de integración en el paisaje rural).

No se podrá usar la obra vista como simple revestimiento de toda la fachada o de alguna de sus plantas, utilizándola indiscriminadamente, únicamente por constituir material duradero.

Las consideraciones anteriormente expuestas corresponderán a la zona de casco antiguo.

## Artículo 57. Vuelos y salientes.

Todos ellos tienen un carácter ornamental y no constituyen un derecho de la propiedad sino una concesión del Ayuntamiento, subordinada al objetivo de embellecer el ambiente urbano. En este sentido podrán ser rechazados cuando carezcan de tal intencionalidad y se limiten a cumplir los parámetros permitidos.

1. Los vuelos cerrados y miradores computan a efectos de edificabilidad y los abiertos se consideran como balcones o terrazas. Los aleros de cubiertas inclinadas se equiparan a los vuelos abiertos.

2. Se permiten vuelos cerrados, balcones y miradores con las siguientes limitaciones.

- Vuelo máximo:

Centro histórico y calles de ancho menor de 6 m.: No se permiten vuelos cerrados. En balcones y miradores 0,30 m.

Calles de ancho entre 6 y 8 m: 0,50 m.

Calles de ancho > 8 y < 12 m: 0,75 m.

Calles de ancho igual o mayor de 12 m.: 1,00 m.

- Longitud máxima: 50% del ancho del tramo de fachada, en cada planta.

3. Los salientes máximos y cornisas no superarán 40 cm. y los aleros se asimilan al vuelo máximo anterior.

4. La distancia mínima entre vuelos o salientes enfrentados en vía pública, será de 3 metros.

5. En edificación abierta o aislada, siempre que su proyección recaiga dentro de la parcela, los vuelos y salientes son libres, subordinados a las demás condiciones estéticas.

6. En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada, a menos de 3,50 m. de altura libre, desde la rasante de acera o del terreno (según sistema de ordenación) que tengan más de 5 cms. (zócalos, remates...).

7. Los cuerpos volados quedarán separados de las fincas contiguas una distancia de 1,00 m. Asimismo, ningún elemento a menos de 6 m. de altura estará a menos de 40 cms. de la vertical del bordillo de acera, debiendo dejar siempre libre el giro de vehículos en esquinas de calles estrechas.

8. En edificaciones abiertas y retranqueadas, el vuelo será libre.

## Artículo 58. Cubiertas.

1. Se admiten indistintamente las cubiertas plana o inclinada.

2. Cuando se utilice la cubierta plana, el forjado de cubierta no podrá volarse sobre el plano de fachada, admitiéndose únicamente cornisas y vierteaguas con un vuelo máximo de 20 cms.

3. La cubierta inclinada tendrá una pendiente igual o inferior al 46%. Cuando se disponga alero, el máximo vuelo autorizado se regirá por la misma norma establecida para los balcones en el artículo 57, pero sin superar en ningún caso los 40 cms. El espesor del forjado sobresaliente del plano de fachada para la sujeción del alero no sobrepasará los 15 cms. Desde la fachada o fachadas del edificio partirá obligatoriamente un plano inclinado de cubierta, disponiéndose el resto de la cubierta de tal forma que no se dé lugar a la aparición de medianerías originadas por el volumen superpuesto correspondiente al tejado.

4. Los faldones de los tejados de cubierta se diseñarán de modo que sus cumbreiras no se sitúen a más de 3,50 metros de altura desde el último forjado.

5. La apertura de huecos en los espacios habilitados bajo cubierta se efectuará preferentemente hacia el interior de la parcela, respetando en caso contrario un retranqueo respecto de la línea de fachada de 4 metros.

6. Durante la construcción de la cubierta se efectuará por los técnicos municipales una verificación de las pendientes de los faldones, previa a la ejecución del elemento constructivo horizontal.

Artículo 59. Medianeras o paramentos al descubierto.

1. Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que sus aspectos y calidad sean análogos a los de las fachadas, utilizando los mismos materiales y tratamiento de la fachada principal.

2. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como fachadas, abriendo huecos, balcones, empleando materiales decorativos adecuados, etc., dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianerías en la imagen urbana.

3. Se adopta como criterio compositivo de este Plan el de no permitir medianerías que no puedan a su vez ser tapadas en cumplimiento de las Normas Urbanísticas correspondientes. Así mismo toda obra nueva, tenderá a tapar las medianerías colindantes, permitiéndose para ello una planta por encima de la altura máxima, en las condiciones del art. 52.

En la memoria de cada proyecto de obras se justificará la solución adoptada respecto de las medianerías colindantes.

4. En parcelas colindantes con diferente altura máxima permitida, que pudieran originar medianerías vistas, se estará a lo establecido en los artículos 51.

5. En parcelas colindantes donde pudieran originarse medianerías vistas con motivo de retranqueos de fachadas, obligatorios o existentes, el Ayuntamiento señalará una alineación que elimine medianerías al descubierto, considerando las alineaciones consolidadas en cada tramo de calle.

Artículo 60. Cerramientos.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar un murete de fábrica no superior a 2,00 m. de alto, en el 50% de cada una de las alineaciones de la parcela, el resto con un murete de fábrica no superior a 1,00 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,00 m. de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m. de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 m.

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

4. Para vallado de solares, el cerramiento deberá ser de obra, con una altura máxima de 2,20 m. y como mínimo, enfoscado y pintado. El perímetro de la valla deberá adecuarse a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.

5. Los vallados de edificios singulares (equipamientos públicos etc.) deberán obedecer al mismo criterio de calidad de la edificación, y serán tratados como elementos arquitectónicos que se relacionan con ella, a través de sus ritmos verticales, materiales, proporción de huecos y macizos.

Artículo 61. Instalaciones vistas.

Las instalaciones de acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc., deberán incluirse en los planos correspondientes de nueva planta y reflejarse en planos (plantas, alzados, secciones...) convenientemente, a fin de demostrar su integración en el diseño arquitectónico, no pudiendo ubicarse en fachada. Cuando sean posteriores al proyecto inicial, deberán tener un tratamiento conjunto, al igual que otros elementos que modifiquen fachada (terrazas...). De no ser así, no podrán ser vistas y deberán transcurrir por patios interiores. Tal es el caso de extractores en locales, acondicionadores individuales, etc.

En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 mts de altura que puedan afectar la vía pública. Cuando se prevean locales en planta baja, se considerará la posibilidad de extracción, así como la posible climatización (marquesina exterior integrada en voladizo, instalaciones vistas...). No pudiendo ser vistas.

Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, etc.) aparecerán en los planos del proyecto.

Artículo 62. Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el Término Municipal, deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público (art. 21 LS.).

A los fines meramente enunciados se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.

b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado, en los paramentos de fachada.

c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos, carteles, marquesinas, antenas, etc.

Artículo 63. Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas.

La no iniciación en el plazo fijado al efecto, para la edificación de parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificaciones deficientes o inadecuadas, comporta la inclusión de las parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas que se creará en este Ayuntamiento.

La creación de este Registro y la regulación del mismo, se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de solares, hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente lo establecido en el art. 150 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 64. Publicidad exterior.

Sin perjuicio de lo que puedan establecer unas Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone lo siguiente:

1. En suelos urbanos sólo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.

Los anuncios de comercios u oficinas, se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines, con las siguientes condiciones:

a) Marquesinas: La altura libre mínima que deben mantener estos elementos sobre la rasante oficial será de 3,00 m. Se fija para éstas un saliente máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 m., siempre que se respete el arbolado y las farolas o báculos de alumbrado público.

b) Toldos: Se establecen las condiciones anteriores también para los toldos, si bien se permiten elementos colgantes, no rígidos, siempre que dejen una altura libre de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando, en todo caso, el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

c) Banderines: La altura mínima del banderín en cualquier punto, medida desde la rasante de la calle o del terreno, será superior o igual a 3 m. Con saliente máximo igual al fijado por los balcones.

2. La publicidad sobre bastidores exentos no se permitirá a menos de 5,00 m de cruce de camino o de intersección de calles, con el fin de no impedir la visibilidad.

### Subsección 3.ª Condiciones higiénicas y de calidad

#### Artículo 65. Definición.

Forman parte de este concepto regulador todas aquellas variables que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integren una construcción, sus necesidades de iluminación soleamiento y ventilación, los servicios que requieran para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad, de las construcciones e instalaciones.

#### Artículo 66. Iluminación, ventilación y soleamiento.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal trazado a 75 cms. del suelo. Asimismo, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora.

En áreas de nueva ocupación de suelo, sujetas a planeamiento, la ordenación deberá justificar un factor mínimo de soleamiento de 2 horas por vivienda.

#### Artículo 67. Dimensiones de patios.

1. En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones a las que iluminan los huecos, de forma que:

En los patios interiores a los que den dormitorios y locales vivideros en usos distintos del de vivienda, se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,30 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3 m., salvo en el caso de viviendas unifamiliares, en que los mínimos se reducen a 2 m. para las luces rectas y diámetro.

2. En el caso de que el suelo de los patios y su uso sean propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes, se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres, al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y limpieza por la Comunidad.

3. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. En el último caso, se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

4. Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

5. Los patios de luces podrán cubrirse, siempre que la superficie de ventilación mínima permanente no sea inferior a la del patio.

#### Artículo 68. Evacuación de aguas residuales y pluviales.

Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado. Las

acometidas a la red se efectuarán en la forma prevista en la Ordenanza correspondiente.

En las zonas donde no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante, situados en el interior de las parcelas, y se dejará prevista la conexión a la red de alcantarillado de forma que, una vez puesta en servicio la red, las aguas residuales procedentes de los inmuebles, viertan directamente al alcantarillado, sin pasar por la fosa séptica y pozo filtrante, los cuales deberán quedar cegados.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales, deberá canalizarse hasta el alcantarillado urbano destinado a recoger dichas aguas pluviales allí donde existe este servicio. En los restantes casos, deberán canalizarse por debajo de la acera la cuneta de la calzada, frente al inmueble de que se trate.

#### Artículo 69. Evacuación de humos.

Se prohíbe la salida libre de humos en fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo humo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo, un metro por encima de la cubierta más alta.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, no obstante en locales será obligatorio la evacuación de humos a través de cubierta.

#### Artículo 70. Evacuación de basuras.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento en función de las necesidades de los usuarios, del cumplimiento del CTE y según las condiciones higiénicas indicadas en las Normas Técnicas de Diseño, disponiendo en todo caso, de sistema de lavado y evacuación de aguas, conectado a la red.

#### Artículo 71. Aparcamiento obligatorio.

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obras, las plazas de garaje-aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican a continuación.

##### Uso Residencial, comercial y oficinas.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Quedan excluidas de este cumplimiento las actuaciones en parcelas menores de 200 m<sup>2</sup>, aquellas parcelas con frente a calles de ancho menor de 6 m., o peatonales así como las parcelas con fachada inferior a 8 m y no procedan de segregación una vez aprobado el presente PGOU.

Cuando el promotor no pueda construir la dotación de aparcamiento correspondiente, deberá optar por una de estas alternativas.

a) Construir las plazas de P correspondientes en otro lugar situado a menos de 200 m.

b) Abonar al Ayuntamiento en metálico el importe de la construcción de las plazas P de aparcamiento correspondientes.

En las promociones de iniciativa pública la dotación de aparcamientos la definirá justificadamente el Ayuntamiento en cada caso atendiendo a las características de las intervención.

#### Uso Industrial.

Una plaza de aparcamiento por cada 250 m<sup>2</sup>c. o en fracción de 200 m<sup>2</sup> construidos en el interior de las parcelas.

#### 2. Condiciones generales de los aparcamientos.

a) El acceso desde garajes-estacionamiento a la calle, tendrá una anchura mínima de 3 m.

b) Los garajes-estacionamientos hasta 1000 m<sup>2</sup> ó 50 plazas, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivo para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.

c) Los garajes-estacionamientos de más de 1.000 m<sup>2</sup>, podrán disponer de un solo acceso para vehículos pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas.

El ancho mínimo de este acceso será de 4 m.

d) Las rampas rectas no sobrepasarán del 16% de pendiente, y las rampas en curva del 12% medidas por la línea media. Así mismo, la meseta de espera tendrá una longitud mínima de 3,5 m y pendiente máxima del 6%.

e) Con el fin de reducir al mínimo el número de accesos se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamientos entre distintos propietarios.

f) Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 3,00 x 5,00 m. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 25 m<sup>2</sup>.

g) Las vías de distribución interiores deberán tener las siguientes anchuras mínimas:

- Para estacionamientos en línea o en ángulo a 45°: 3,50 m.
- Para estacionamientos en batería a 90°: 5,00 m.

h) Se señalará en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberán figurar en los Proyectos que presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

i) La altura mínima será de 2,20 m, en cualquier punto.

j) Las plazas reservadas para minusválidos, tendrán una superficie mínima de 3,50 x 5,00 m.

Se podrán establecer otras dotaciones por motivos de oportunidad o la viabilidad de su ejecución.

#### Artículo 72. Elementos de circulación interior.

Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos, corredores, pasajes comerciales y similares.

En los rellanos y áreas de espera de ascensores, si las puertas de los mismos abren hacia ellas, el ancho de rellano no será menor a 1,70 metros. En caso contrario o puertas deslizantes, el ancho mínimo será de 1,25 metros.

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20x1,20 m. en el punto de arranque del tiro, y en edificios de uso público 1,70 x 1,70. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local. Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 metros.

Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Los pasajes comerciales, son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivo a locales comerciales. Se permitirá la construcción de pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.

2. Su ancho no será inferior a 5,00 m.

3. Habrá de comunicarse en dos puntos, como mínimo, a la vía pública, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana.

4. Para la concesión de licencia a cualquier local comercial, situado en un pasaje o patio de manzana con el que comunicará, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje y, en su caso, el acondicionamiento del patio de manzana.

#### Artículo 73. Escaleras.

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 metro, ni podrá plantear soluciones de escalera que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrá un ancho mínimo de 0,90 m. y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro cuando existan huecos de locales sobre él.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m. salvo en vivienda unifamiliar.

En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. El hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 m. y una superficie mínima de 0,70 m<sup>2</sup>.

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficies de iluminación a 1 m<sup>2</sup>, y superficie de ventilación de al menos 0,50 m<sup>2</sup>.

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan, cuente con vestíbulos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 19 cms. y el ancho de huella mayor o igual a 27 cms.

#### Artículo 74. Accesibilidad.

1. Todos los locales de uso público (supermercados, garajes, comercios, etc.) tendrán previstos en sus elementos de uso común (accesos, servicios, etc.) las medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de los minusválidos físicos y sensoriales y los carritos de mano, además de medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.

2. Todos los edificios que tengan diferencias de cota entre el acceso a escaleras o ascensores y la entrada al inmueble, deberán disponer de accesos comunes con rampas, de pendientes y dimensiones adecuadas para el acceso de carritos o sillas de ruedas. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.

3. Serán de aplicación las disposiciones del Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía, sobre eliminación de barreras, adaptando la accesibilidad exterior a las condiciones de entorno existentes.

#### Subsección 4.ª Condiciones de uso

#### Artículo 75. Vivienda mínima.

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo, un

dormitorio doble o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.

Se admitirá la construcción de viviendas estudio concebidas, para una o dos personas que dispondrán al menos de un cuarto de baño y otros 20 m<sup>2</sup> útiles integrando los espacios de estancia, comedor, cocina y dormitorio.

Artículo 76. Condiciones generales de las viviendas.

1. En toda vivienda, al menos dos de sus habitaciones vivideras (una habitación para viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup> útiles), darán a vía pública, o espacio libre de uso y dominio público, o a huecos sobre espacios libres privados de dimensiones iguales o mayores a la altura de los edificios colindantes, con un mínimo de 10 m.

2. La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,5 m.

3. La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie útil. Las viviendas no vivideras (aseos y baños, despensas y trasteros) pueden prescindir de la iluminación y ventilación natural, debiendo ventilarse por cualquier sistema artificial.

4. La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

Viviendas de	E (m <sup>2</sup> )	E+C+K (m <sup>2</sup> )
Un dormitorio	14	20
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup>, que se pueden dividir en 5 m<sup>2</sup>, de cocina y 2 m<sup>2</sup> como lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se forzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

5. La superficie útil mínima de los dormitorios, será de 6 m<sup>2</sup>. En toda vivienda existirá un dormitorio doble de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>, o dos dormitorios sencillos adosados.

6. Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo de 0,85 m.

7. Toda vivienda dispondrá de un cuarto de baño completo, siendo recomendable la separación del inodoro con lavamanos y bidet en su caso, en espacio independiente al baño, disponiendo esta habitación de una bañera mínima de 1,20 m. de longitud y de un lavabo. Si existe un solo baño, no podrá accederse directamente a él desde las habitaciones vivideras.

8. Ventilación.

a) Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda, tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado, de ventilación estática.

b) Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos, directamente al exterior para:

- Combustión de líquidos o gases, incluyendo entrada de aire exterior, si el volumen de la habitación, es inferior a 15 m<sup>3</sup>.

- Humos de cocina.

- Ventilación de gases almacenables (butano, etc.).

c) Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

9. Condiciones de los servicios.

a) Se considera parte integrante de la vivienda al equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

b) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 300 l/día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/seg por grifo tanto de agua fría como caliente.

c) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, respetando la normativa sobre medio ambiente.

d) Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc, se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos, cumpliendo además las normas estéticas y ambientales.

10. Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

Sin perjuicio de lo establecido en el art. 72 y 74 se dispone lo siguientes:

a) El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde espacio público exterior.

b) El portal tendrá unas dimensiones mínimas libres de 2,00 x 2,00 m. y la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de 0,82 m.

c) En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas a paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 1,80 x 0,70 m. Con el fin de garantizar la circulación de una camilla sanitaria y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación, en caso de fuego, de la población a que sirvan. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

d) Escaleras. Sin perjuicio de lo especificado en el art. 73. las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho mínimo de 1,30 m.

Si existe caja de escaleras, el ancho mínimo entre paramentos será de 2,20 m.

11. En el caso de que el suelo de los patios y su uso, sea de propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y mantenimiento por la comunidad.

Artículo 77. Condiciones generales de uso de industria y almacenes

1. Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, elaboración y transformación de primeras materias, así como almacenaje, transporte y

distribución, incluyendo el servicio de venta directa al público de estas mercancías.

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

2. Se consideran las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Categoría: Industrias compatibles con la vivienda: Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

Estas actividades compatibles serían las siguientes (o de análoga naturaleza):

Talleres de fontanería, corte y decoración de vidrios, decoración y pintura, reparaciones electromecánicas, juguetería, tapizado, vestido y calzado, alimentación, adorno, encuadernación y artes gráficas, laboratorios clínicos, hornos confiteros, heladerías, cámaras frigoríficas de hasta 20 m<sup>3</sup>. de capacidad, estudio fotográfico y fotomecánico, talleres de lavado y engrase de vehículos, garajes y almacenes con las siguientes condiciones: quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación, las sustancias tóxicas combustibles, inflamables o explosivas, salvo las necesarias para las instalaciones de acondicionamiento del edificio, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas.

- Nivel de ruidos: el nivel máximo de ruidos producidos en la fuente no puede superar los 55 dBA.

- Situación: en suelo urbano, entre medianerías y en planta baja si la edificación es residencial, y en plantas si el local es de uso exclusivo.

2.<sup>a</sup> Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial Industrias ligeras, pequeñas y almacenes.

Estas actividades, además de las incluidas en la categoría 1.<sup>a</sup>, serán las siguientes (o de análoga naturaleza): Talleres de carpintería, de chapa y pintura, reparación de vehículos de turismo, marmolistas, hilaturas, fábricas de bebidas carbónicas, conservas, productos farmacéuticos, chacinería y panadería y almacenaje, pudiendo almacenarse, además de lo estipulado en la categoría 1.<sup>a</sup>, sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 10 Tm. para las sólidas y 10 m<sup>3</sup>. para las líquidas.

- Nivel de ruidos: el nivel máximo de ruidos no puede superar los 70 dBA en la fuente.

- Situación: en áreas urbanas con dominio residencial, en edificios exclusivos.

3.<sup>a</sup> Categoría: Industrias que requieran zonificación industrial.

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

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

- Situación: en zonas calificadas para uso industrial dominante.

- Nivel de ruidos: no se puede superar los 100 dBA en la fuente.

4.<sup>a</sup> Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestias y/o peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las

áreas urbanas (suelo no urbanizable) o en suelo urbanizable de uso industrial, previa aplicación de medidas correctoras.

3. Las actividades industriales estarán sometidas al procedimiento de prevención ambiental que les sea de aplicación según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental. Les será de aplicación, con carácter general, lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995).

4. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

5. En suelo urbano residencial y urbanizable de uso dominante residencial, sólo se permitirán las categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

En suelo urbano de uso industrial y en suelo urbanizable del mismo carácter, se permitirá la categoría 3.<sup>a</sup>, ordenándose en manzanas completas.

La categoría 4.<sup>a</sup> sólo se permitirá en suelo de uso exclusivo industrial, o en no urbanizable como prescribe el punto 2 anterior.

6. Dimensiones y condiciones de los locales:

a) Los locales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie, cada uno de ellos, de 4 m<sup>2</sup>. y un volumen de 20 m<sup>3</sup>. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

b) Los patios interiores cumplirán el art. 67.

c) Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

d) Las escaleras de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

e) Deberán disponerse los medios de prevención y extinción de incendios en base al CTE.

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

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

9. La altura libre interior mínima será de 3 m. en planta baja y 2,50 m. en plantas altas o entreplantas.

Artículo 78. Documentación de proyectos industriales.

Todo proyecto de instalación industrial incluirá la ordenación integral de la parcela y aceras correspondientes, señalando todos aquellos usos exteriores a la edificación:

Accesos, aparcamientos, carga y descarga, acopio de materiales, vertido de escombros, etc. así como las medidas de mejora ambiental tales como setos, plantaciones y arbolado, asegurando la ocultación de vistas de escombros y deshechos, así como la ornamentación del lindero frontal.

Asimismo incluirá la siguiente documentación:

a) Memoria en la que se especifiquen los detalles de la actividad, con la descripción suficiente de la maquinaria para conocer la potencia, emisiones, ruidos y vibraciones.

Todas las máquinas que produzcan en origen más de 50 dBA o cualquier tipo de vibraciones, deberán ser objeto de autorización expresa, aislada o conjuntamente dentro del proyecto, para lo cual se presentarán datos contrastables de potencia, ruido, vibraciones y medidas correctoras. El Ayuntamiento podrá, a la vista de la información presentada, limitar la potencia, obligar a disponer medidas o denegar la licencia.

b) Medios que se adoptan para corregir los efectos de maquinarias y materiales.

c) Planos a escala no inferior a 1:100 donde se detalle la distribución interior.

#### Artículo 79. Condiciones generales ambientales.

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

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

1. No se permitirán instalaciones industriales fuera de las zonas calificadas expresamente, que no garanticen el cumplimiento de las condiciones ambientales, en especial por lo que respecta a escombros y vertido de lodos.

2. Todas las industrias deberán instalar métodos de secado de lodos, de forma que puedan ser vertidos en escombrera y nunca en cauces públicos. Transitoriamente, el Ayuntamiento señalará los lugares de vertido y puntos de recogida.

3. Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad industrial o de otro tipo podrá producir sobre alguna vivienda, niveles de molestias o contaminación ambiental, superiores a los mínimos fijados para el uso de talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc.

4. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar molestias al vecindario.

5. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose el límite máximo de 35 dBA entre 22 y 8 horas y de 45 dBA el resto. En todo caso, entre las 22 y 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 10 dBA, al ruido de fondo, entendiéndose por tal, el ambiental sin los valores puntas accidentales.

6. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente se clasificarán de industrias a asentar en polígonos específicos.

7. No podrá permitirse la transmisión al exterior de ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrá de bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

8. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de conta-

minación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

#### Sección Segunda. Normas generales de urbanización

##### Artículo 80. Calles.

En los Proyectos de Urbanización o Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización que contemplen pavimentación de calles y aceras deberán observarse los criterios de diseño que se establecen a continuación. Estos criterios serán orientativos para el suelo urbano consolidado y de cumplimiento obligatorio en los nuevos desarrollos.

##### 1. Diseño:

Distinguirá tipos diferentes según la jerarquía, optimizando las secciones de calzada y acera, de acuerdo con los criterios orientativos siguientes:

- Calles peatonales o de coexistencia, 6 m. y sin aceras.
- Calles de 1 carril y 1 banda de aparcamiento: 5,50 m. calzada y 1,50 m. aceras.
- Cada carril añadido (dimensiones mínimas): 3,00 m. para tráfico ligero y 3,50 m. para pesado.
- Cada banda de aparcamiento: 2,50 m. para vehículos ligeros y 3,00 m. para pesado. Siempre que sea posible se dispondrán orejas en las esquinas.
- Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,50 m., y no supondrán menos del 30% del ancho total de la calle. A partir de 2,50 m. se dispondrá arbolado.

##### 2. Redes de Servicios:

Su trazado contará con el visto bueno de las Compañías suministradoras.

Todas las canalizaciones serán enterradas y se preverán posibles o futuras ampliaciones.

##### 3. Supresión de barreras:

Se observará en todo lo posible la normativa de supresión de barreras urbanísticas (Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía) de acuerdo con las condiciones del entorno.

##### 4. Jardines y espacios privados residenciales:

Los cerramientos o vallados de jardines o espacios privados comunitarios serán diáfanos o tratados con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica de altura no superior a un metro.

##### Artículo 81. Protección del medio ambiente.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Capítulo 5 de estas Normas Urbanísticas.

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 del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

En el programa de vigilancia ambiental el técnico redactor del Proyecto de Urbanización incluirá un anexo en el que certifique que se han introducido todas las medidas correctoras establecidas en estas normas.

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 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 vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
- 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 las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección 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...).

Artículo 82. Condiciones relativas a las pavimentaciones.

Las calzadas y aceras se construirán preferentemente en las siguientes etapas:

1. La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar construido el pavimento por la 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.
2. 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.
3. Las aceras serán de terrazo antideslizante y el modelo tendrá el visto bueno del Ayuntamiento antes de su colocación.

Artículo 83. Condiciones relativas al abastecimiento.

1. Cuando el agua no proceda de la red municipal se indicará su procedencia, debiendo justificarse su disponibilidad y calidad mediante los correspondientes aforos y análisis oficiales.

2. En todas las parcelas deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento debiendo disponerse, si fuese necesario, los medios adecuados para asegurar el abastecimiento de los puntos de consumo más elevados.

3. Para el dimensionamiento de la red se tendrá en cuenta la demanda potencial en las zonas circundantes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente.

4. El diámetro mínimo de la red de abastecimiento se establece en 80 mm.

Artículo 84. Condiciones relativas al saneamiento.

1. Cuando el saneamiento no conecte en la red municipal, se justificará debidamente el método de depuración empleado y la solución de vertido. Cuando las instalaciones hayan de pasar a propiedad municipal, no se admitirá la utilización de métodos de costoso mantenimiento. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir que se constituya una Entidad de Conservación para el mantenimiento de los servicios.

2. Los colectores se dimensionarán para los caudales que puedan producirse aguas arriba.

3. El diámetro mínimo será el establecido por la compañía suministradora.

## TÍTULO SEGUNDO

### REGULACIÓN DE CADA CLASE DE SUELO

#### CAPÍTULO 1

##### Suelo Urbano Consolidado

Artículo 85. Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.

Los terrenos incluidos en esta clase de suelo están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el art. 51 LOUA, según las determinaciones de este Plan General.

Artículo 86. Ordenanza Casco histórico.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en el suelo urbano consolidado de Huércal-Overa, en las zonas que se señalan en los planos.

2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el Capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación».

3. Usos.

Se admitirán edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos.

4. Altura máxima.

a) El número máximo de plantas se establece en el plano de alturas.

b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas del edificio	Altura (metros)
2	7,00
3	10,50
4	13,00

Se admitirá una altura superior cuando motivos de diseño debidamente justificados así lo aconsejen por ubicarse la edificación junto a edificios de interés histórico o ambiental con una altura superior. Este incremento podrá afectar a la altura de las diversas plantas y no supondrá, en ningún caso, un aumento del número de plantas.

c) Regulación de cornisas.

El Ayuntamiento determinará la altura y el número de plantas cuando sea de difícil interpretación la medición del número de plantas de los edificios colindantes. Esta interpretación solo podrá tener lugar en los casos de edificios singulares o para determinar la altura de la planta baja.

5. Condiciones de edificabilidad.

Altura	Edificabilidad
2 plantas	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
3 plantas	3,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4 plantas	4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

6. Parcela mínima.

Se establece en 60 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación podrá el Ayuntamiento tolerar las edificaciones en parcelas de menor superficie.

7. Fachadas.

a) El plano de fachada debe considerarse uniforme en su textura y composición en todas las plantas. El diseño de los huecos de los locales debe estar de acuerdo con el resto del edificio.

Para el caso de ampliaciones de edificaciones que supongan elevación de altura sobre lo edificado, se deberá seguir el ritmo de huecos existentes, justificado mediante fotografía de la fachada actual.

No se pueden utilizar falsas fachadas, considerando las alineaciones definidas como obligatorias y determinantes del conjunto de la edificación.

b) Se recomienda la fachada plana y ritmo de verticalidad en los huecos.

c) Se recomienda la utilización de carpintería de madera.

d) El tipo de acabado tradicional en fachada es el revoco pintado. Cualquier solución distinta será objeto de justificación.

e) Se recomienda la utilización de colores claros luminosos propios de la zona.

8. Vuelos.

En el casco histórico no se permiten vuelos cerrados de obra. Los únicos vuelos autorizables son los balcones y los miradores tradicionales.

Además de lo establecido en las Condiciones Generales en esta zona se limita el vuelo de los balcones y miradores a 0,40 metros. Se tolerarán balcones de hasta 0,80 metros en las parcelas comprendidas entre edificaciones con vuelos superiores a 0,80 metros.

Se limita el grosor del vuelo a 12 cm.

9. Condiciones estéticas.

Se admite el uso de los cierres tradicionales en planta baja con las limitaciones siguientes:

- Longitud máxima: 1,60 m de ancho.
- Uso de materiales tradicionales: forja y madera.
- Saliente: un máximo de 30 cm. o la mitad de la acera para aquellas muy estrechas.

Se limita el uso de materiales como el aluminio y el azulejo, en fachadas, a las zonas y magnitudes, que previamente justificadas ante el Ayuntamiento, éste autorice.

El ladrillo visto quedará limitado en su uso a combinaciones con el enfoscado, siendo éste predominante en la fachada, y el ladrillo utilizado preferentemente en los elementos simbólicos.

Se potencia el uso de la teja tradicional, recomendándose en todo el casco y debiendo justificarse su no utilización, siendo sus limitaciones:

- 30% de pendiente máxima.
- El vertido de las aguas será directo a la calle o sobre canalón.

Artículo 87. Ordenanza Ampliación del casco.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en el suelo urbano consolidado de Huércal-Overa, en las zonas que se señalan en los planos, en los alrededores del casco histórico.

2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el Capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación».

3. Usos.

Se admitirán edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos.

4. Altura máxima.

a) El número máximo de plantas se establece en el plano de alturas.

b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas del edificio	Altura (metros)
2	7,00
3	10,00
4	13,00

Se admitirá una altura superior cuando motivos de diseño debidamente justificados así lo aconsejen por ubicarse la edificación junto a edificios de interés histórico o ambiental con una altura superior. Este incremento podrá afectar a la altura de las diversas plantas y no supondrá, en ningún caso, un aumento del número de plantas.

c) Regulación de cornisas.

El Ayuntamiento determinará la altura y el número de plantas cuando sea de difícil interpretación la medición del número de plantas de los edificios colindantes. Esta interpretación sólo podrá tener lugar en los casos de edificios singulares o para determinar la altura de la planta baja.

5. Condiciones de edificabilidad.

Altura	Edificabilidad
2 plantas	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
3 plantas	2,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4 plantas	3,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

6. Parcela mínima.

Se establece en 60 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación podrá el Ayuntamiento tolerar las edificaciones en parcelas de menor superficie.

7. Fachada.

a) El plano de fachada debe considerarse uniforme en su textura y composición en todas las plantas. El diseño de los huecos de los locales debe estar de acuerdo con el resto del edificio.

No se pueden utilizar falsas fachadas, considerando las alineaciones definidas como obligatorias y determinantes del conjunto de la edificación.

b) Se recomienda la fachada plana y ritmo de verticalidad en los huecos.

c) Se recomienda la utilización de carpintería de madera.

d) El tipo de acabado tradicional en fachada es el revoco pintado. Cualquier solución distinta será objeto de justificación.

e) Se recomienda la utilización de colores claros luminosos propios de la zona.

8. Vuelos.

Además de lo establecido en las Condiciones Generales, en esta zona se limita el vuelo de los balcones y miradores a

0,40 metros. Se tolerarán balcones de hasta 0,80 metros en las parcelas con fachada inferior a ocho metros de anchura comprendidas entre edificaciones con vuelos cerrados superiores a 0,80 metros.

Artículo 88. Ordenanza Edificación aislada.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas de Huércal-Overa que se señalan en los planos. Afecta a manzanas consolidadas con este tipo de edificación.

2. Alineaciones.

Las alineaciones de parcela son las que se señalan en los planos. En las dos urbanizaciones situadas junto a la C/ Guillermo Reina la alineación oficial de las parcelas se establece de forma que la anchura mínima de las aceras, a partir del bordillo existente, sea la siguiente:

- 2 m. en la calle que delimita las dos urbanizaciones.
- 1,50 m. en las calles interiores.

3. Retranqueos de la edificación:

- A linderos: 3 metros.
- En urbanizaciones C/ Guillermo Reina:

A la línea de bordillo: 4 metros.

- En el resto de los casos:

A la vía pública: 3 metros.

4. Parcela mínima:

400 metros cuadrados.

5. Usos.

En cada parcela se podrán construir una o varias viviendas unifamiliares. Se admiten los usos comercial, recreativo, hotelero, talleres y edificios públicos.

6. Altura máxima.

Dos plantas o 7,00 metros.

7. Edificabilidad.

1. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

8. Protección de arbolado y jardines

Será objeto de especial protección el existente en estas parcelas.

Artículo 89. Ordenanza Ensanche de Huércal-Overa.

1. Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará a los terrenos de suelo urbano residencial del núcleo de Huércal-Overa señalados en los planos.

2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el Capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación y urbanización».

3. Usos.

Se admitirán edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos.

4. Parcela mínima.

Será de 80 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie.

5. Altura máxima:

a) El número máximo de plantas se establece en el plano de alturas.

b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas	2	3	4	5
Altura (m)	7,00	10,00	13,00	15,00

6. Condiciones de edificabilidad.

Altura	Edificabilidad
1 planta	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2 plantas	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
3 plantas o 2 plantas + ático	2,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4 plantas o 3 plantas + ático	3,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
5 plantas o 4 plantas + ático	4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

7. Alineaciones.

En los planos se señalan, para las zonas de Ordenanza 5 las alineaciones de fachada. En los terrenos que dan fachada a la carretera de St.<sup>a</sup> María de Nieva y a la Alameda, en las manzanas en las que la edificación se ha desarrollado tradicionalmente con un retranqueo a la vía pública y con jardines frente a la edificación, se cumplirán las alineaciones marcadas en los planos, con uso privado y cesión obligatoria de los jardines.

El límite exterior de la parcela se establecerá teniendo en cuenta que el ancho mínimo de las aceras será, con carácter general, de dos metros, pudiendo no obstante el Ayuntamiento establecer un ancho superior en los lugares que lo estime conveniente, así como solicitar al promotor la realización de un estudio de detalle que fije éstos y otros parámetros.

En ningún caso la alineación de parcela podrá ser exterior a las alineaciones consolidadas más próximas, prevaleciendo esta determinación sobre las definiciones de los planos.

Artículo 90. Ordenanza Edificación intensiva.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas de Huércal-Overa señaladas en los Planos. Corresponden a edificios realizados en los años 70 - 80 con unas edificabilidades superiores a las históricas. El objeto de esta ordenanza es recoger una realidad existente, y no afecta en ningún caso a nuevas parcelas edificables.

2. Usos.

Se admitirán edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos.

3. Altura máxima.

Se conservan las mismas alturas y edificabilidades existentes en el momento de la aprobación de estas Normas. Dichas alturas están definidas en planos.

4. Ocupación.

100%

4. Edificabilidad.

Definida por altura y ocupación.

Artículo 91. Ordenanza aplicable a «La Molineta» y «La Atalaya»

1. Justificación de la delimitación. Objetivos:

a) Los terrenos que se clasifican como suelo urbano en «La Molineta» y «La Atalaya» corresponden a dos parcelaciones ilegales llevadas a cabo entre 1973 y 1980 en zonas que cuentan con servicios deficientes. Presentan un grado de consolidación de un 70% en La Molineta y un 60% en La Atalaya. Sin embargo en ambos casos los terrenos están parcelados en un 100% desde hace varios años en parcelas que en todos los casos se destinan a viviendas familiares o, en caso de «La Atalaya», a industrias y viviendas.

b) El objetivo urbanístico fundamental en estas zonas es evitar que aumente el déficit municipal en infraestructuras.

2. Obligaciones de los propietarios del suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano están obligados a construir la infraestructura así como a asumir las cargas derivadas de las modificaciones introducidas por el planeamiento en la parcelación primitiva.

3. Ordenanzas de aplicación.

Será de aplicación la Ordenanza «Ensanche de Huércal-Overa», art. 89 (excepto en las parcelas industriales) con las siguientes normas complementarias:

- Altura máxima: 2 plantas o 7,00 metros.
- Alineaciones. Se conservan las alineaciones de parcela y de fachada existentes en cada calle, debiendo las nuevas edificaciones, en su caso, establecer los mismos retranqueos a la calle que los edificios existentes más próximos.
- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>, con un ancho de fachada no inferior a 8 metros.
- No se permiten viviendas plurifamiliares.

4. Edificabilidad.  
1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 92. Ordenanza Manzanas existentes

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las parcelas así denominadas en los planos de ordenación del núcleo de Los Menas y St.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> de Nieva.

2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el Capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación y urbanización».

3. Usos.

El uso preferente es el residencial. Se permiten también comercial o industrial compatible con el residencial, otros usos terciarios, los usos recreativos y de ocio, así como los establecimientos de restauración, hostelería en planta baja o en edificio exclusivo.

Se permiten en todo caso las obras de reforma, mejora o ampliación de las instalaciones actuales.

4. Parcela mínima.

Será de 80 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie.

5. Altura máxima:

- a) Con carácter general, se permiten 2 plantas (baja + una).
- b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas	1	2	3
Altura (m)	4,00	7,00	10,00

6. Alineaciones.

Las establecidas en los planos de ordenación.

7. Edificabilidad.

Definida por altura y ocupación.

8. Ocupación.

100%.

9. Alineaciones de vallas no permanentes en St.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> de Nieva:

a) Autorizar la colocación de vallas no permanentes de cerramiento de fincas en la travesía de St.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> de Nieva a 7,00 metros sobre el eje de carretera, distancias que permite la posible ampliación de la carretera así como la construcción de aceras.

b) En los terrenos que dan fachada a la carretera de Sta. María de Nieva, en las manzanas en las que la edificación se ha desarrollado tradicionalmente con un retranqueo a la vía pública y con jardines frente a la edificación, se cumplirán las alineaciones marcados en los planos, con uso privado y cesión obligatoria de los jardines

c) Las vallas de cerramiento se construirán de forma prevista por el art. 60 de este PGOU, siendo su condición

de instalaciones no permanentes. Las utilizaciones serán a título de precario, y los ciudadanos a los que se le autorice la instalación de las mencionadas vallas, no podrán reclamar indemnización alguna en caso de que el Ayuntamiento o la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía tuviera que proceder a su demolición.

Artículo 93. Ordenanza Equipamientos (E).

1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación las parcelas destinadas a equipamiento en el suelo urbano de Huércal Overa.

2. Usos.

Se permitirá el uso cultural, social, deportivo, educativo (centros de preescolar, EGB, BUP, FP, internado de alumnos, etc.) y otros usos de interés social, según los casos. También está considerado como equipamiento de carácter paisajístico algunos miradores reseñados en los planos. Será siempre compatible el uso deportivo, espacios libres y aparcamientos.

3. Características estéticas, materiales y composición.

En lo que respecta a las características estéticas, materiales, y composición las construcciones escolares y de equipamiento social, se tendrán en cuenta las directrices del organismo de la administración correspondiente.

En el caso del equipamiento de carácter paisajístico se seguirán las directrices recogidas en el art. 96 Ordenanza Espacios Libres (L), que sigue a continuación.

En todo caso, y además de lo expuesto en el apartado anterior, se tendrá en cuenta el entorno donde se ha de ubicar el nuevo edificio, para integrarlo con la construcción característica de la zona.

4. Condiciones de Edificabilidad.

Parcela mínima: la que permita la efectividad del equipamiento, aceptada por el organismo competente en cada caso.

Ocupación máxima del solar: libre.

Número máximo de plantas sobre rasante: las que permitan las condiciones de calle, o la que precise la singularidad del edificio.

Artículo 94. Ordenanza Espacios Libres (L).

1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza para espacios libres será de aplicación en el suelo urbano clasificado como tal, y delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente de este Plan General.

2. Usos:

- Los usos permitidos serán jardines, parques, áreas de juego y recreo para niños, áreas peatonales y usos destinados al servicio del espacio libre, como mantenimiento o aparcamientos, compatibles con arbolado.

- Dichos espacios libres serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

- En cuanto a otros usos, se permitirán también instalaciones deportivas y escenarios para representaciones artístico-culturales.

-Siendo el destino de los espacios libres, el recreativo, no sólo ha de entenderse como zonas verdes, sino parque en general, con instalaciones de esparcimiento de todo tipo.

3. Condiciones de edificabilidad.

En estos espacios no se permitirán más construcciones que las que se indican a continuación:

- Se permitirán pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, tabacos, bebidas, etc., cuyo volumen máximo y número se determinarán por el Ayuntamiento que dará las oportunas concesiones para su explotación.

- Instalaciones deportivas: sólo se permitirán las instalaciones al aire libre.
- Instalaciones para actividades culturales y artísticas: se permitirán escenarios y construcciones análogas según las indicaciones del Ayuntamiento.

## CAPÍTULO 2

### Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 95. Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución está legalmente vinculado a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística y a los deberes que se fijan para cada ordenanza o zona de aplicación. Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo fijado para cada zona. Para la materialización de dicho aprovechamiento, podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la consideración de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el art. 55.2.B de la LOUA.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística delimite unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado (art. 54 LOUA), salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado (art. 53 LOUA). Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aún antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 55.1. de la LOUA.

Sección Primera. No incluido en unidades de ejecución

Artículo 96. Ordenanza Poblados de Colonización.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en los poblados de San Isidro y San Francisco (zona delimitada en los planos).

2. Objetivo de esta ordenanza. Integración en el entorno.

Con esta ordenanza se pretende que pervivan los valores ambientales y arquitectónicos que caracterizan los poblados de colonización. Se reconoce que la construcción del Hospital Comarcal genera nuevas demandas en la zona de San Isidro y se pretende una solución de equilibrio entre la necesaria satisfacción de estas demandas y la preservación de los valores ambientales y arquitectónicos.

Los proyectos de edificios de nueva planta procurarán la integración de la construcción en el entorno en coherencia con los objetivos señalados.

En los proyectos se presentarán fotografías del estado previo de la parcela y de los edificios colindantes y documentación gráfica en la que se perciba el resultado final y la integración de la nueva edificación en el entorno.

3. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el Capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación y Urbanización».

4. Usos.

El uso primordial es el de viviendas unifamiliares. Se consideran usos compatibles los comercios, hoteles, diversiones, edificios públicos y talleres.

5. Regulación de las parcelaciones.

Se considera que la parcelación original de los poblados de colonización forma parte esencial de su identidad urbanística. No obstante, se admitirán segregaciones de las parcelas originales cuando se pretenda construir sobre ellas y se garantice, mediante proyecto o estudio de detalle, que es posible la integración del nuevo edificio en su entorno, como se señala en el apartado 2 de este artículo.

6. Condiciones de aprovechamiento:

- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 2 plantas o 7,00 metros.

La segunda planta se retranqueará 3 metros con respecto a la alineación de fachada y a las parcelas colindantes. El retranqueo a la edificación colindante se podrá eliminar por acuerdo entre los propietarios afectados y mediante estudio de detalle.

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Ocupación: 60%

7. Condiciones estéticas.

a) Para la realización de nuevas construcciones se analizará la tipología de la zona, que servirá de base para la solución de proyecto.

b) El acabado de la fachada será similar a los existentes.

Artículo 97. Ordenanza Zona Ejecución de Servicios (ZES).

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las zonas definidas en planos como ZES. Corresponde a zonas vacías de escasa entidad, dentro de zonas desarrolladas, muy parceladas y con muchos propietarios, lo cual dificulta su desarrollo mediante Área de Reforma de Interiores; por lo que se crea esta ordenanza para facilitar su desarrollo. El objeto de esta ordenanza es recoger una realidad existente y facilitar su desarrollo.

2. Usos.

Se admitirán edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercial, hotelero, diversiones y edificios públicos.

3. Condiciones de aprovechamiento.

Altura máxima: Según plano de alturas, dependiendo de su ubicación.

Altura	Edificabilidad
2 plantas	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
3 plantas	2,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4 plantas	3,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
5 plantas	4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

4. Obligaciones de los propietarios.

Obligación de construir las infraestructuras necesarias para su desarrollo, así como de asumir las cargas de las modificaciones introducidas por el planeamiento.

Artículo 98. Ordenanza Manzanas existentes.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las parcelas así denominadas en los planos de ordenación del núcleo de El Pilar y San Francisco.

2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el Capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación y urbanización».

3. Usos.

El uso preferente es el residencial. Admitiéndose el comercial o industrial compatible con el residencial, otros usos terciarios, los usos recreativos y de ocio, así como los establecimientos de restauración, hostelería en planta baja o en edificio exclusivo. Se permiten en todo caso las obras de reforma, mejora o ampliación de las instalaciones actuales.

4. Parcela mínima.

Será de 80 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie.

## 5. Altura máxima.

- a) Con carácter general, se permiten 2 plantas (baja+una).  
b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas	1	2	3
Altura (m)	4,00	7,00	10,00
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,00	2,00	2,70

## 6. Alineaciones.

Las establecidas en los planos de ordenación indican el espacio mínimo que deberá ser destinado a sistema viario.

En las calles con alineaciones poco definidas y edificios preexistentes los propietarios solicitarán al Ayuntamiento la definición precisa de la alineación.

## Artículo 99. Ordenanza Núcleos con actividad ganadera.

## 1. Ámbito de aplicación.

Asentamientos señalados en los planos de ordenación.

## 2. Definición.

Asentamientos rurales tradicionales del municipio, con densidades y formas de ocupación características de los suelos urbanos de baja densidad, pero vinculadas con la actividad primaria, y especialmente con la ganadera.

## 3. Usos preferentes:

- Residencial en vivienda unifamiliar, aislada o adosada.
- Actividades de producción ganadera.

## 4. Usos compatibles:

- Se permiten también comercial o industrial compatible con el residencial, otros usos terciarios, los usos recreativos y de ocio, así como los establecimientos de restauración, hostelería en planta baja o en edificio exclusivo.

- Los aprovechamientos primarios característicos, en convivencia con el asentamiento residencial.

- Ampliaciones de las instalaciones ganaderas existentes, siempre que sean autorizables por la Administración competente.

- Edificios e instalaciones vinculadas a las actividades primarias.

- Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- Actividades industriales o terciarias auxiliares de las actividades primarias características.

- Otras actividades industriales o terciarias compatibles con las características productivas de estos espacios urbanos.

## 5. Usos incompatibles:

- Actividades industriales o terciarias no compatibles con las características productivas de estos espacios urbanos.
- Las promociones plurifamiliares de vivienda.

## 6. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles.

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima de la parcela: 60%.

Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

## 7. Ejecución de servicios.

La conexión a redes de servicios de la entidad de población, el acceso a la edificación desde el espacio público y sus efectos sobre la estructura del asentamiento, así como las garantías de disponibilidades de terrenos y autorización de colindantes afectados deben justificarse en capítulo inicial de los proyectos de ejecución de obra, y formar parte, en todo caso, del expediente de solicitud de licencia de obra al amparo de esta ordenanza, para su correcta tramitación ante el Ayuntamiento.

Si el Ayuntamiento considera no suficientemente justificados los extremos señalados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que fije las condiciones con anterioridad al proyecto que sirve de base para la concesión de licencia.

## Artículo 100. Ordenanza Otros núcleos rurales.

## 1. Ámbito de aplicación.

Asentamientos señalados en los planos de ordenación (Los Quiterios, Los Navarros, La Concepción, Almajalejo y Santa Bárbara).

## 2. Definición.

Asentamientos rurales tradicionales del municipio, con densidades y formas de ocupación características de los suelos urbanos de baja densidad, pero vinculados tradicionalmente con la actividad primaria.

## 3. Usos preferentes:

- Residencial en vivienda unifamiliar, aislada o adosada.

## 4. Usos compatibles:

- Se permiten también comercial o industrial compatible con el residencial, otros usos terciarios, los usos recreativos y de ocio, así como los establecimientos de restauración, hostelería en planta baja o en edificio exclusivo.

- Los aprovechamientos primarios característicos, en convivencia con el asentamiento residencial.

- Edificios e instalaciones vinculadas a las actividades primarias.

- Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- Actividades industriales o terciarias auxiliares de las actividades primarias características.

- Otras actividades industriales o terciarias compatibles con las características productivas de estos espacios urbanos.

## 5. Usos incompatibles:

- Actividades industriales o terciarias no compatibles con las características productivas de estos espacios urbanos.

- Instalación de nuevas granjas.

- Las promociones plurifamiliares de vivienda.

## 6. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima de la parcela: 60%.

Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

## 7. Ejecución de servicios.

La conexión a redes de servicios de la entidad de población, el acceso a la edificación desde el espacio público y sus efectos sobre la estructura del asentamiento, así como las garantías de disponibilidades de terrenos y autorización de colindantes afectados deben justificarse en capítulo inicial de los proyectos de ejecución de obra, y formar parte, en todo caso, del expediente de solicitud de licencia de obra al amparo de esta ordenanza, para su correcta tramitación ante el Ayuntamiento. Si el Ayuntamiento considera no suficientemente justificados los extremos señalados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que fije las condiciones con anterioridad al proyecto que sirve de base para la concesión de licencia.

## Sección Segunda. Incluido en Áreas de Reforma de Interiores

## Artículo 101. Condiciones comunes a las Áreas de Reforma de Interiores (UE).

1. Las delimitaciones y superficies se han realizado en función de la cartografía y datos a los que se ha tenido acceso. Las delimitaciones y superficies definitivas se harán atendiendo

a límites de propiedad, escrituras, topográficos precisos, etc. En cualquier caso se mantendrá la proporcionalidad de parámetros. Siendo imprescindible la aprobación de la delimitación por parte del Ayuntamiento.

2. Las ordenaciones establecidas en este Plan podrán modificarse mediante Estudios de Detalle si no reducen la proporción de suelo público y cumplen los requisitos propios de esta figura y, en todo caso mediante Plan Especial.

3. Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento exterior por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable. Cualquier excepción deberá justificarse mediante planeamiento, por especiales dificultades topográficas, de accesibilidad, etc.

4. En todas las Unidades de Ejecución se preverá la construcción de al menos el 10% de las viviendas con algún régimen de protección. Se establece 0,57 como coeficiente corrector específico 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. Podrán descomponerse en subunidades o fases mediante Plan Especial, que establecerá la ordenación del conjunto, cesiones y fases.

6. Ordenanzas. Los Planes Especiales de Reforma Interior establecerán su propia normativa, tomando como base la regulación del suelo urbano de estas Normas en las áreas próximas.

7. El objetivo específico del PGOU en materia industrial es facilitar las condiciones necesarias para que la actividad se desarrolle con los adecuados niveles dotacionales y de servicios así como correctamente integrada en el modelo de ordenación que se prevé para el conjunto del municipio en función de los tipos específicos de demanda.

La forma en que tradicionalmente se ha venido produciendo el asentamiento de actividades industriales en buena parte del municipio, constituye, por sus características de dispersión y bajo nivel de integración, uno de los principales problemas ambientales y de estructuración del territorio.

Se pretende dar respuesta a tres grandes objetivos relativos a la ordenación de las instalaciones industriales:

- Facilitar la implantación de industrias en el suelo urbano actualmente vacante.

- Mejorar y recualificar el suelo industrial existente, corrigiendo los déficits en cuanto a urbanización, equipamientos, servicios e imagen de los principales suelos industriales y mejorando las condiciones del entorno, la calidad de las infraestructuras y el diseño de las actuaciones.

- Promover nuevos espacios productivos que desarrollen un soporte físico adecuado para atraer empresas innovadoras.

Comprende esta zona las áreas o enclaves destinados a actividades productivas, y dedicados en su mayoría a actividades de pequeña industria y almacenaje.

Con el objetivo de impedir un cambio de tendencia, quedan prohibidos otros usos como son los usos hoteleros, de talleres artesanales, y domésticos, servicios, equipamientos privados, cualquier tipología de vivienda y otros usos susceptibles de variación del industrial.

Artículo 102. Ordenanza Nuevas manzanas.

1. Ámbito de aplicación.

Es de aplicación esta ordenanza para las manzanas señaladas en los planos de ordenación de los núcleos de Los Menas, El Pilar, San Francisco.

2. Usos.

El uso característico es el residencial. Se consideran compatibles los usos terciarios (comercio, oficinas, restauración, hostelería) en planta baja.

3. Tipología.

Se establece la tipología unifamiliar aislada o adosada. No se permite la vivienda plurifamiliar.

4. Parcela mínima.

400 m<sup>2</sup>.

5. Altura máxima.

2 plantas (bajo + una) (7 mts).

Se permiten semisótanos con una altura máxima sobre rasante de 1 mt.

6. Ocupación máxima de parcela.

40%.

7. Alineaciones.

Aparecen señaladas en los planos de ordenación, tanto las alineaciones para muros, vallas y cerramientos de parcela, así como la línea de fachada de la edificación.

8. Retranqueos.

Según la tipología (aislada o adosada) y la situación de la parcela (en esquina o entre otras parcelas), los retranqueos mínimos de 5 mts. a linderos se referirán a 1, 2 o los 3 linderos.

## CAPÍTULO 3

### Regulación del Suelo Urbanizable

#### Sección Primera. Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 103. Determinaciones generales.

Se clasifican sectores de suelo urbanizable, con su ficha reguladora correspondiente.

El PGOU delimita unos sectores basándose en la información de que dispone.

Cualquier cambio de superficie mantendrá la proporcionalidad de los aprovechamientos y cesiones.

Este PGOU señala el aprovechamiento de cada sector, así como el uso y tipología característicos.

Así mismo se plantea la existencia del Sector EN-I-1, de suelo urbanizable industrial, en cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística:

- Demanda objetiva de suelo industrial.

- Necesidad de dar respuesta a la problemática que actualmente supone la carencia de suelo industrial que posibilite la implantación de industrias con necesidad de gran superficie de suelo, careciendo el polígono industrial actual de estas características.

- La Ley 1/94 de 18 de mayo de protección ambiental y los reglamentos que la desarrollan tienen como objeto prevenir, minimizar, corregir o, en su caso, impedir los efectos que determinadas actuaciones públicas o privadas puedan tener sobre el medio ambiente y la calidad de vida, a través de medidas que se establecen en la misma.

Especial interés tiene la regulación del ruido como agente contaminante en las ciudades y su consideración como un especial elemento perturbador de la tranquilidad y el sosiego de los ciudadanos. Se considera de especial interés ubicar este tipo de industrias alejadas del núcleo de población.

- Se plantea, para cumplir los objetivos anteriormente mencionados, el sector EN-I-1, en la zona norte del municipio, junto a la salida de la A-7, teniendo en cuenta la posición estratégica del nudo norte de acceso al municipio, al no tratarse de terrenos colindantes con dominio público natural, ni estar excluido de proceso de urbanización por algún instrumento de ordenación del territorio; así como la no concurrencia en los mismos de valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a la LOUA y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; tampoco se hacen presente riesgos naturales o derivados del uso o actividades cuya actualización deba ser prevenida, ni se localizan infraestructuras ni equipamiento cuya funcionalidad deba ser asegurada.

#### Artículo 104. Normas urbanísticas.

Los Planes Parciales establecerán su propia normativa, tomando como base la regulación del suelo urbano de este PGOU.

Se establecen con carácter general las siguientes limitaciones:

##### Altura máxima:

3 Plantas (PB+2) en Huércal Overa y La Atalaya.

2 Plantas (PB+1) en el resto de los núcleos.

4 Plantas (PPB+3) excepcionalmente, en parcelas con fachada a calles de ancho mayor de 20 metros.

Mayor de 4 plantas excepcionalmente para edificios singulares en parcela con fachada a calles de ancho mayor de 20 metros.

#### Artículo 105. Etapas

Con independencia del cumplimiento de los plazos generales establecidos en el art. 22 de esta normativa, los Planes Parciales contendrán un Plan de Etapas donde se fijarán los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y petición de licencia de edificación conforme a lo establecido en la Ley.

#### Artículo 106. Viviendas protegidas.

En todos los sectores de suelo residencial se preverá la construcción de, al menos, el 30% de las viviendas con algún régimen de protección.

Se establece 0,57 como coeficiente corrector específico 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.

#### Sección Segunda. Condiciones comunes al Suelo Urbanizable Sectorizado.

#### Artículo 107. Régimen de suelo.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.

2. También podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio 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, así como a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

#### Artículo 108. La sectorización.

El cambio de categoría entresuelo no urbanizable y sectorizado se produce mediante los Planes de Sectorización, en los términos establecidos en el art. 12 y concordantes de la LOUA.

### CAPÍTULO 4

#### Régimen del Suelo No Urbanizable

##### Sección Primera. Normas Generales

Artículo 109. Terrenos que pertenecen al suelo no urbanizable.

##### 1. Ámbito.

Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables.

##### 2. Delimitación y limitaciones.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y áreas, vienen grafiadas en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable.

3. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos señalados en este Plan por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural sujetos a limitaciones y servidumbres cuyo régimen jurídico demanda la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, que prevalecerá en todo caso respecto a lo dispuesto en el Plan que pueda entrar en conflicto con esas determinaciones. Las determinaciones del Plan respecto a estos suelos se consideran complementarias de las de la legislación específica y sólo son de aplicación en tanto no contradigan y sean coherentes con los objetivos y determinaciones de los diferentes textos legales.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección garante del mantenimiento de sus características por sus valores de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, según las características del municipio, por razón de su valor agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

e) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar.

#### Artículo 110. Categorías de suelo no urbanizable.

En atención a lo previsto en el art. 46.2 de la LOUA, se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluye los suelos afectados por las infraestructuras viarias, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, lugares de interés comunitario (LIC) y cauces.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluye los terrenos de protección paisajística de las Sierras de las Estancias y Almagro, y los de protección territorial de la zona de adecuación recreativa.

3. Suelo no urbanizable de carácter natural.

Artículo 111. Supuestos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.

Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

En concreto, éstas pueden darse por alguna de las siguientes causas:

a) Parcelación de terrenos en lotes con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 en seco.

b) Parcelación sistemática de los terrenos, aún cuando la superficie de las parcelas sea superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

c) Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.

d) Construcción o existencia de redes de servicios ajenas al uso agrícola.

e) Alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos.

f) Construcción de edificaciones de carácter y topología urbana.

g) Concentración en un área determinada de edificaciones destinadas a viviendas, aún sin responder a un trazado concreto, sin producir parcelaciones de fincas y sin disponer de redes de servicios.

#### Artículo 112. Actuaciones de Interés Público.

Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en la presente normativa, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

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 los que concurran todos los requisitos que a continuación se indican:

- Utilidad pública o interés social.
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan el régimen jurídico del suelo no urbanizable.
- La actuación deberá ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo.
- No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

#### Procedimiento.

Las Actuaciones de Interés Público requerirán la tramitación de la totalidad o de algunos de los siguientes procedimientos:

- a) Aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación.
- b) Otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.
- c) Autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

#### a) Planes Especiales y Proyectos de Actuación:

##### a.1. Aspectos Comunes.

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las determinaciones que se señalan a continuación, sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto al contenido de los Planes Especiales en los artículos 14.4 y 19 de la LOUA:

##### 1. Promotor.

Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

Si el promotor no fuera la Administración se aportarán los siguientes documentos:

- Persona física: Fotocopia compulsada del DNI.
- Persona jurídica: Copia compulsada del documento de constitución de la sociedad, modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, relación nominal de sus integrantes en caso de comunidades de bienes, fotocopia del CIF de la entidad,

DNI del representante y acreditación documental de dicha representación.

##### 2. Descripción de los terrenos y de la actividad.

2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados:

Memoria descriptiva y planos de situación y definición de los terrenos vinculados a la actuación referidos, al menos, a los siguientes aspectos:

Localización en el término municipal; situación respecto del núcleo de población más cercano, viarios y accesos existentes; linderos de los terrenos; topografía de los terrenos y del entorno próximo; elementos significativos del paisaje. Todo ello con el objetivo de servir de información para poder analizar las características del territorio donde se solicita su implantación y la incidencia de la actuación.

La memoria contendrá una descripción de los distintos aspectos citados, incorporando documentación fotográfica. La cartografía base será al menos el mapa 1:10.000 de este Plan o del I Instituto de Cartografía de Andalucía (ICA).

2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos: Memoria descriptiva que defina los usos actuales de los terrenos y del entorno próximo, las edificaciones que puedan existir en los terrenos. Nota simple del Registro de la Propiedad referida a la finca de referencia, certificado y plano catastral, expedido por el correspondiente Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria con descripción al menos de la superficie y cultivo.

##### 2.3. Características socioeconómicas de la actividad:

Memoria descriptiva de la actividad propuesta en la que al menos se señalen los siguientes aspectos: Uso principal, describiendo la actividad y los procesos complementarios; recursos materiales, económicos y humanos necesarios para el desarrollo de la misma; repercusión económica y de empleo de la actividad; otros.

2.4. 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:

2.4.1. Memoria descriptiva y planos a escala 1/1.000, extraído como mínimo del 1:10.000 del ICA, de los terrenos vinculados a la actuación en el que se reflejen los siguientes aspectos: los viarios y accesos, señalando si existen o son nuevos; la topografía, existente y tras la actuación; el emplazamiento de las edificaciones propuestas; el tratamiento general de los terrenos en cuanto a urbanización, tratamiento de vegetación u otro en su caso, etc.

2.4.2. Memoria descriptiva y planos o croquis, a escala adecuada, que definan las características básicas de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que constituyan la actuación.

2.5. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso de las fases en que se divida la ejecución:

Memoria, y planos en su caso, que determine los plazos referidos y los de las fases en las que pueda estar dividida la actuación o actuaciones propuestas.

3. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

##### 3.1. Utilidad pública o interés social de su objeto.

Justificación de la utilidad pública o el interés social de la actividad propuesta; por venir derivada de legislación o normativa sectorial, por su consideración así en

el planeamiento territorial o urbanístico, por razones de oportunidad concreta, etc.

3.2. Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación de los terrenos, legitimadora de la actividad.

Evaluación económica de la inversión y de la financiación de la propia actividad o en relación o con otras con las que esté relacionada económica o empresarialmente. Análisis de la evolución económica de la actividad. Determinación de las perspectivas temporales y, en su caso, plazos de la actividad a implantar.

3.3. 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.

Memoria justificativa de los extremos anteriores y de la imposibilidad o conveniencia de su ubicación concreta en otra clase de suelo distinto del no urbanizable.

3.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

Descripción, mediante memoria y planos y otra documentación gráfica, de las determinaciones de este Plan en los terrenos afectados (clase y categoría del suelo: usos previstos, admisibles y prohibidos; condiciones de superficie de parcela; características e intensidad, u otra definición de la edificación que pueda realizarse, separación de linderos; distancias a los núcleos, a otras edificaciones, o a vías de comunicación u otra infraestructura, etc.). Justificación del cumplimiento de las determinaciones anteriores.

3.5. Compatibilidad con las determinaciones sectoriales.

Descripción y justificación de la compatibilidad de la propuesta con el régimen derivado de las legislaciones o normativas sectoriales que sean de aplicación para el uso y tipo de actividad o bien a los terrenos concretos por su situación.

3.6. No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

Memoria justificativa sobre la no inducción de la formación de nuevos asentamientos teniendo en cuenta las determinaciones concretas de este Plan y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 52.6.a).

c) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad:

4.1. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

Estos son el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con este Plan y las distintas normativas de aplicación.

4.2. Pago de prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso.

- En el momento de la solicitud de la autorización de la actuación debe aportarse el compromiso del pago de la prestación compensatoria y de la constitución de la garantía. El abono de la prestación y la constitución de la garantía serán previos a la concesión de la licencia municipal de obra.

- La obligación de realizar la prestación compensatoria se origina como consecuencia del uso y aprovechamiento de carácter excepcional que conlleva la realización en suelo no urbanizable de actos de edificación, construcción, obras o instalaciones, siempre que los mismos no estén vinculados a explotaciones agrícolas, pecuarias, forestales o análogas.

a) Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas, que promuevan los actos enumerados en el artículo anterior.

b) Estarán exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias.

c) Constituye la base para el cálculo de la prestación el importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva de la edificación, construcción, obra o instalación, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

d) El porcentaje ordinario a aplicar será del 10 por ciento, de la base descrita en el artículo anterior y por el tiempo de duración de la misma.

e) Se aplicará un porcentaje reducido, en aquellas actuaciones que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por el Pleno de la Corporación, previa solicitud del interesado, cuando concurren circunstancias de fomento de empleo, en los siguientes supuestos:

- Se aplicará un 8% cuando se creen 10 puestos de trabajo.

- Se aplicará un 6% cuando se creen 20 puestos de trabajo.

- Se aplicará un 5% cuando se creen más de 20 puestos de trabajo.

f) Se aplicará, igualmente, un porcentaje reducido del 3% para las instalaciones agrícolas y ganaderas, estando incluidas dentro de las mismas las instalaciones para la manipulación o comercialización de productos agrícolas y ganaderos, así como las instalaciones de tratamientos de residuos ganaderos que mejoren el medioambiente.

En el caso de que se pretenda, por parte del interesado, la aplicación del tipo reducido por fomento de empleo, deberá acompañar a la solicitud Plan de Viabilidad de la empresa y compromiso firmado de generar y mantener puestos de trabajo durante un mínimo de 5 años.

El Ayuntamiento podrá requerir la documentación justificativa de que se cumplen las condiciones anteriores, y en caso de que el Pleno de la Corporación aprecie algún incumplimiento, se exigirá completar el pago conforme al porcentaje ordinario, aplicándose el interés legal del dinero vigente en ese momento.

g) Se originará el devengo con ocasión del otorgamiento de la correspondiente licencia.

h) El destino del importe de la prestación será integrado en el Patrimonio Municipal del Suelo.

i) Los obligados al pago acompañarán a la solicitud de licencia justificante de ingreso provisional de la prestación compensatoria conforme al tipo que pretendan que les sea aplicado, en caso de solicitar acogerse al tipo reducido, o en caso contrario, del 10 por ciento del importe total de la inversión, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

j) La Administración Municipal comprobará el ingreso de acuerdo al proyecto de inversión previsto y someterá al Pleno la apreciación del cumplimiento de las condiciones para obtener un tipo reducido, exigiendo al interesado el ingreso de la diferencia, si lo hubiere, dentro de los plazos previstos en el art. 20 del Reglamento General de Recaudación.

k) Las deudas no satisfechas se exigirán en vía de apremio.

- El propietario deberá asimismo asegurar la prestación de la garantía por cuantía mínima del diez por ciento de la inversión que requiera la materialización de la actuación, 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 (art. 52.4 de la LOUA).

Los actos de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluido su transporte y distribución eléctricos, no le será de aplicación lo previsto anteriormente; la prestación de garantía en estos

casos, será por una cuantía igual al importe de los gastos de restitución de los terrenos a su estado original, para lo que se deberá presentar proyecto de desmantelamiento y restitución, con la autorización preceptiva de la Consejería competente en materia de energía.

4.3. Solicitud de licencia urbanística municipal en plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan especial o Proyecto de Actuación., salvo en los casos exceptuados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de la obtención de licencia previa.

La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la inscripción en el registro de la propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

#### a.2. Planes Especiales.

Procederá la formulación de un Plan Especial, en los casos de Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable cuando concurren las circunstancias siguientes (art. 42 LOUA):

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales
- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 Ha.

#### a.3. Proyectos de Actuación.

Procederá la redacción de un Proyecto de Actuación en los casos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable que no precisen redactar un Plan Especial (art. 42 LOUA).

El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- a) La solicitud será en el Ayuntamiento por parte del promotor interesado, acompañada del Proyecto de Actuación con el contenido descrito anteriormente (apartado a.1.).
- b) La Junta de Gobierno Local, en el plazo máximo de dos meses, resolverá sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en esta normativa.
- c) En caso que se admita a trámite, el Ayuntamiento lo someterá a información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios, cuando no coincidan con el promotor, de terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación. En caso de que el Ayuntamiento no hubiera resuelto sobre la admisión de la solicitud en el plazo antes indicado el promotor puede instar la información pública.
- d) Con el resultado de la información pública, el Ayuntamiento solicitará informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes que deberá emitirlo en un plazo no superior a treinta días.
- e) El Pleno de la Corporación resolverá sobre la aprobación.
- f) Publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

En caso de que transcurra el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

#### Artículo 113. Otras Actuaciones en Suelo No Urbanizable.

No tendrán la consideración de Actuaciones de Interés Público a los efectos de precisar para su implantación del

procedimiento especial que prevé la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- a) Las obras públicas ordinarias (art. 143 LOUA).
- b) Actividades de intervención singular (Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía):

- Nuevas carreteras, modificación de la clasificación o de la categoría de las carreteras.
- Nuevas líneas ferroviarias, ampliación, cierre o reducción de las existentes.
- Centros de transporte de mercancías y centros de actividades logísticas de transporte.
- Nuevos puertos y aeropuertos o cambio de su funcionalidad.
- Embalses destinados a abastecimiento de agua a poblaciones o para regadíos con una capacidad superior a 15 hm<sup>2</sup>.
- Redes en alta de un sistema supramunicipal de abastecimiento de agua.
- Infraestructuras y equipamiento ambiental para el tratamiento de residuos.
- Alteración de límites de términos municipales.
- Creación de Áreas Metropolitanas.
- Transformación en regadío de zonas con superficie igual o superior a 500 Has.
- Delimitación de zonas para el establecimiento de ayudas a empresas.
- Localización de equipamiento o servicios supramunicipales referida a las siguientes materias:

Educación: Centros de enseñanza secundaria pos-obligatoria.

Sanidad: Áreas sanitarias, hospitales y centros de especialidades.

Servicios Sociales: Centros de servicios sociales comunitarios y centros de servicios sociales especializados.

- Localización de grandes superficies comerciales, turísticas e industriales no previstas expresamente en el Planeamiento urbanístico general.

Estas actividades tienen consideración de Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio y se someterá a informe del órgano competente.

Este informe versará sobre la coherencia territorial de la actuación en virtud de sus defectos en la Ordenación del Territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse.

El plazo para la emisión del informe será de dos meses a partir de la recepción de la documentación, transcurrido el cual, sin pronunciamiento expreso se considerará que el mismo tiene carácter favorable.

La documentación a presentar por el órgano promotor de la actuación que permita valorar las incidencias previsibles en la Ordenación del Territorio, considerando, según los casos, las que puedan tener:

- a) El sistema de ciudades.
- b) Los principales ejes de comunicaciones y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, de las telecomunicaciones y de 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.

Artículo 114. Viviendas Unifamiliares en Suelo No Urbanizable.

Se entiende como tal, el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, etc, siempre que formen una unidad física integrada.

El procedimiento para su autorización es la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación, con independencia de las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; así como la correspondiente licencia municipal de obra.

#### 1. Requisitos.

Los requisitos para su implantación se extienden tanto a las características de los terrenos y de la edificación como a las del solicitante. Todo ello para asegurar la justificación de la necesidad de la vivienda y de su vinculación al uso, la idoneidad de los terrenos para estas actividades y, asimismo, la vinculación del solicitante a los terrenos y a la actividad.

a) Relacionados con la naturaleza y características de los terrenos:

- Sobre los Usos:

Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal o ganadero; estar destinados a alguno de estos usos y justificar el mantenimiento del mismo.

La aptitud de la zona y el uso actual de los terrenos debe justificarse mediante el certificado de la administración competente en las materias agraria, forestal o ganadera (como puede ser la Cámara Agraria, o el Catastro de rústicas en otros aspectos). El mantenimiento del uso se justificará en el Proyecto de Actuación, mediante el estudio y propuesta de la explotación acreditado por técnico competente.

- La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.

- La implantación de la edificación no inducirá la formación de nuevos asentamientos.

- Sobre las características de los terrenos.

Los terrenos deben tener una superficie de dimensiones suficientes que justifique el desarrollo de la actividad agrícola, forestal o ganadera y la necesidad de una vivienda vinculada a ese destino. La superficie de los terrenos debe cumplir, como mínimo, la que establezca esta normativa.

b) Relacionados con las características de la edificación.

La edificación debe tener una superficie edificada máxima y programa proporcionado y ajustado al tipo y dimensiones de la explotación al que se vincule.

Se justificará que la localización de la edificación en la finca no dificultará su correcta explotación.

c) Relacionados con el solicitante:

- Sobre la actividad profesional:

Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestal o ganadera.

En caso de ser la agrícola, por su condición de agricultor profesional o a título principal según la Ley 19/1995 de 4 de julio.

Para las otras actividades, condición análoga. Asimismo, justificación de esta dedicación en la documentación relacionada con su explotación, como certificados de renta y otros similares.

Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

- Sobre la propiedad de los terrenos:

Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante, mediante certificación del Registro de la Propiedad o certificado y plano catastral, expedido por el correspondiente Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

- Sobre el lugar de residencia:

Justificación de la posibilidad de desarrollar la actividad agrícola, forestal o ganadera, a tiempo total o parcial, teniendo en cuenta la distancia entre el lugar de residencia y la explotación. Certificado de empadronamiento.

## Sección Segunda. Regulación de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable

### Subsección Primera. Especial protección por legislación específica

Artículo 115. Condiciones generales.

#### 1. Ámbito.

El señalado en los planos de ordenación.

#### 2. Regulación específica.

Cada uno de los elementos territoriales afectados (vías pecuarias, carreteras, red hidrográfica, bienes de interés cultural) está regulado en un cuerpo legislativo específico, al que se remite esta normativa.

#### 3. Usos y actividades.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos afectados por esta categoría de suelo no urbanizable quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia.

#### 4. Vías pecuarias.

Se identifican en los planos de información, con indicación de su clase y denominación, y en los planos de ordenación de la estructura territorial. El capítulo 5, Título I de esta Normativa regula las condiciones de utilización de los bienes afectados.

#### 5. Red hidrográfica.

De modo cautelar, se señalan en los planos de ordenación los cauces delimitados sobre el Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000. Cuando se efectúe el deslinde del dominio público hidráulico, dicho deslinde quedará incorporado a la ordenación urbanística. El Capítulo 5, Título I de esta Normativa regula las condiciones de utilización de los bienes afectados.

#### 6. Carreteras.

Se señalan en los planos de ordenación las zonas de servidumbre en relación con la categoría y clase de infraestructura de que se trate. El Capítulo 5, Título I de esta Normativa regula las condiciones de utilización de los suelos afectados.

#### 7. Yacimientos arqueológicos.

Se señalan en los planos de ordenación los yacimientos arqueológicos inscritos en el Registro correspondiente de la Consejería de Cultura, con su delimitación poligonal. En la elaboración del Catálogo previsto en este Plan se podrán incluir nuevos elementos con su identificación, delimitación y regulación de usos, que quedarán incorporados al cuerpo documental del Plan en los términos previstos en el artículo 16 de la LOUA. El Capítulo Único del Título III de esta Normativa regula las condiciones de utilización de estos bienes.

#### 8. Lugares de interés comunitario (LIC).

Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de ordenación, siguiendo las indicaciones de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Lugar que contribuye de forma apreciable a mantener o restablecer un tipo de hábitat natural o una especie en un estado de conservación favorable y que pueda de esta forma

contribuir de modo apreciable a la coherencia de Natura 2000 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y/o contribuya de forma apreciable al mantenimiento de la diversidad biológica en la región o regiones biogeográficas de que se trate.

Subsección Segunda. Especial protección por el planeamiento

Artículo 116. Suelos de Especial Protección Paisajística.

1. Ámbito de aplicación.

El señalado en los planos de ordenación, siguiendo las indicaciones de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

2. Definición.

Son ámbitos de piedemonte donde se aprecia un retroceso de los aprovechamientos extensivos tradicionales y una recuperación de la cubierta forestal, tanto arbórea como arbustiva, debida a procesos espontáneos o a acciones de repoblación.

3. Usos compatibles:

a) Explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

b) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la actividad primaria (con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico), cuando se justifique suficientemente la necesidad de esta vinculación.

El procedimiento para su autorización es la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación, con independencia de las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; así como la correspondiente licencia municipal de obra.

Condiciones de ejecución de viviendas unifamiliares:

- Parcela mínima única y continua: 4 Has en secano y 2 Has en regadío.

- Superficie máxima construida (incluidas construcciones auxiliares): 150 m<sup>2</sup>

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.

- Los sótanos y semisótanos estarán prohibidos, salvo por adecuación topográfica, para lo cual deberá quedar suficientemente justificado en proyecto mediante levantamiento topográfico del terreno, fotografías, etc.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros.

- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 500 metros.

c) Actuaciones de interés público cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo y no desarrollen actividades incompatibles con la preservación de sus valores forestales.

Tendrán la consideración de actuaciones de interés público los que a continuación se relacionan:

Instalaciones de almacenaje, comercialización y transformación de productos agrícolas, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética: almazaras, embotelladoras, enlatadoras de cualquier producto, fábricas de leche, quesos, chacinas, etc.

Tramitación:

Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 112, de esta normativa.

d) Los de equipamiento paisajístico e interpretativo: señalización, ejecución de miradores, instalaciones de interpretación y cualificación, senderos, etc.

e) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Se trata de actuaciones sobre edificaciones, construcciones o instalaciones -ya existentes- y relativas a conservación, rehabilitación o reforma, las cuales deben encontrarse en situación legal, conforme con la ordenación propuesta por este plan.

Las ampliaciones con carácter general o transformación radical conllevarán un nuevo proceso de autorización con los requisitos similares a los de la nueva implantación.

f) Segregaciones que sean compatibles con este régimen de protección, en los casos en los que no exista peligro de formación de núcleos de población.

4. Usos incompatibles:

- Ganadería intensiva estabulada.

- Actividades industriales excepto las de transformación de recursos primarios o las que supongan ascenso en la cadena de valor de los productos de la actividad forestal, agrícola o de ganadería tradicional.

5. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles excepto viviendas unifamiliares.

Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup>.

Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 10 mts.

Distancia mínima al límite de suelos urbanos, urbanizables o asentamientos rurales: 100 mts.

Ocupación máxima de la parcela: 1%.

Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

6. Protección.

Cualquier actuación sobre terrenos forestales precisará la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1992.

Artículo 117. Complejo Serrano de Interés Ambiental (CS-4. Sierra de Almagro).

1. Ámbito de aplicación.

El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

Son ámbitos serranos donde se aprecia un retroceso de los aprovechamientos primarios tradicionales y una tendencia espontánea de recuperación de la cubierta forestal, tanto arbórea como arbustiva.

3. Usos compatibles:

a) Explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

b) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la actividad primaria (con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico), cuando se justifique suficientemente la necesidad de esta vinculación.

El procedimiento para su autorización es la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación, con independencia de las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; así como la correspondiente licencia municipal de obra.

Condiciones de ejecución de viviendas unifamiliares:

- Única y continua: 4 Has en secano y 2 Has en regadío.

- Superficie máxima construida (incluidas construcciones auxiliares): 150 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.

- Los sótanos y semisótanos estarán prohibidos, salvo por adecuación topográfica, para lo cual deberá quedar sufi-

cientemente justificado en proyecto mediante levantamiento topográfico del terreno, fotografías, etc.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros.

- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 500 metros.

c) Actuaciones de interés público cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo y no desarrollen actividades incompatibles con la preservación de sus valores forestales.

Tendrán la consideración de actuaciones de interés público los que a continuación se relacionan:

- Instalaciones de almacenaje, comercialización y transformación de productos agrícolas, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética: almazaras, embotelladoras, enlatadoras de cualquier producto, fábricas de leche, quesos, chacinas, etc.

Tramitación:

Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 112, de esta normativa:

a) Los de equipamiento paisajístico e interpretativo: señalización, ejecución de miradores, instalaciones de interpretación y cualificación, senderos, etc.

b) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Se trata de actuaciones sobre edificaciones, construcciones o instalaciones -ya existentes- y relativas a conservación, rehabilitación o reforma, las cuales deben encontrarse en situación legal, conformes con la ordenación propuesta por este plan.

Las ampliaciones con carácter general o transformación radical conllevarán un nuevo proceso de autorización con los requisitos similares a los de la nueva implantación.

c) Segregaciones que sean compatibles con este régimen de protección, en los casos en los que no exista peligro de formación de Nuevos asentamientos.

4. Usos incompatibles:

- Ganadería intensiva estabulada.

- Actividades industriales excepto las de transformación de recursos primarios o las que supongan ascenso en la cadena de valor de los productos de la actividad forestal, agrícola o de ganadería tradicional.

5. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles excepto viviendas unifamiliares.

Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup>.

Distancia entre edificios, con independencia de su uso: 500 mts.

Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 60 mts.

Ocupación máxima de la parcela: 1%.

Altura máxima: 2 plantas o 7 metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran podrá superarse la altura de 7 metros, siempre que se justifique la adaptación de la instalación que se pretende al lugar de implantación.

Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

Artículo 118. Especial protección zona de adecuación recreativa

1. Ámbito de aplicación.

El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

Zona cercana al núcleo de Huércal-Overa, por donde se produce el acceso al castillo y zona arqueológica del asentamiento

histórico de Huércal. Zona que por sus condiciones topográficas, locacionales y paisajísticas tiene un gran potencial para albergar adecuaciones recreativas para actividades de ocio al aire libre o con instalaciones específicas.

3. Regulación específica.

Se determinará mediante un Plan Especial de Mejora del Medio Rural y Adecuación Recreativa. Hasta que este Plan Especial entre en vigor, y con carácter transitorio, se establece la regulación de los siguientes puntos.

4. Usos compatibles:

a) Los de aprovechamiento forestal.

b) Las actividades para control y corrección de procesos erosivos.

c) Los aprovechamientos primarios compatibles con la conservación de su valor paisajístico.

d) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Se trata de actuaciones sobre edificaciones, construcciones o instalaciones -ya existentes- y relativas a conservación, rehabilitación o reforma, las cuales deben encontrarse en situación legal, conformes con la ordenación propuesta por este plan.

Las ampliaciones con carácter general o transformación radical conllevarán un nuevo proceso de autorización con los requisitos similares a los de la nueva implantación.

e) Actuaciones de interés público cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo y no desarrollen actividades incompatibles con la preservación de sus valores e intereses que provocan su protección

Tendrán la consideración de actuaciones de interés público los que a continuación se relacionan:

- Albergues públicos, equipamientos deportivos, etc.

f) Los de equipamiento paisajístico e interpretativo: señalización, ejecución de miradores, instalaciones de interpretación y cualificación, senderos, etc.

g) El acondicionamiento y adecuación para fines recreativos, lúdicos y deportivos al aire libre.

h) Segregaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, en los casos en los que no exista peligro de formación de núcleos de población.

5. Usos incompatibles:

- Vivienda unifamiliar

- Ganadería intensiva estabulada

- Actividades industriales.

6. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles.

Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup>.

Distancia entre edificios, con independencia de su uso: 500 mts.

Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 60 mts.

Ocupación máxima de la parcela: 1%.

Altura máxima: 2 plantas o 7 metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran podrá superarse la altura de 7 metros, siempre que se justifique la adaptación de la instalación que se pretende al lugar de implantación.

Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

Artículo 119. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural.

1. Ámbito de aplicación.

El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

Es aquél que debe ser sustraído al proceso urbanizador por no ser necesario para la realización del programa urbano

previsto o por razones de defensa de sus valores de orden agrícola, natural o paisajístico.

### 3. Usos compatibles:

a) Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola o ganadera que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Deben ser precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola o ganadera, a las que estén efectivamente destinados los terrenos en los que se implanta la obra o instalación. Mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

- Uso agrícola: estas obras o instalaciones podrán ser naves, casetas o similar, destinadas al almacenaje de los materiales o maquinarias a utilizar en la propia finca o producidos en la misma.

- Uso ganadero: establos, naves de almacenaje al que estén destinados los terrenos, ganadería extensiva e instalaciones de estabulación permanente siempre y cuando no sobrepasen estas capacidades:

- 1.000 cabezas de ganado caprino.
- 1.000 cabezas de ganado ovino.
- Granjas de más de 500 cerdos.
- Granjas agrícolas de más de 10.000 aves.
- Granjas agrícolas de más de 2.000 conejos.

Tramitación:

d) Otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.

e) Autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Vienen reguladas por el art. 113 de este Plan (Otras actuaciones en suelo no urbanizable).

c) Actuaciones de interés público.

Tendrán la consideración de actuaciones de interés público las que a continuación se relacionan:

- Instalaciones de almacenaje, comercialización y transformación de productos agrícolas y ganaderos: almazaras, embotelladoras, enlatadoras de cualquier producto, fábricas de leche, quesos, chacinas, etc.

- Instalaciones industriales y comerciales que por sus características deban de emplazarse en suelo no urbanizable:

Instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables.

Invernaderos y viveros.

Instalaciones industriales ganaderas, entendiéndose como tales, las que sobrepasan las capacidades citadas en el apartado a).

Servicios terciarios: restaurantes, hoteles rurales, estaciones de servicio, etc.

- Instalación para tratamiento de residuos ganaderos: balsas, plantas de tratamiento, etc.

Tramitación:

Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 112, de esta normativa.

d) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino con fines agrícolas o ganaderos.

El procedimiento para su autorización es la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación, con independencia

de las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; así como la correspondiente licencia municipal de obra.

Condiciones de ejecución de viviendas unifamiliares:

- Única y continua: 4 Has en secano y 2 Has en regadío.  
- Superficie máxima construida (incluidas construcciones auxiliares): 150 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros

- Los sótanos y semisótanos estarán prohibidos, salvo por adecuación topográfica, para lo cual deberá quedar suficientemente justificado en proyecto mediante levantamiento topográfico del terreno, fotografías, etc.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros.

- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 500 metros.

- Destino al que se vincula la vivienda preexistente al menos 5 años a la solicitud.

- El solicitante debe justificar la propiedad de los terrenos y su dedicación a la actividad a tiempo parcial o total.

e) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Se trata de actuaciones sobre edificaciones, construcciones o instalaciones -ya existentes- y relativas a conservación, rehabilitación o reforma, las cuales deben encontrarse en situación legal, conformes con la ordenación propuesta por este plan.

Las ampliaciones con carácter general o transformación radical conllevarán un nuevo proceso de autorización con los requisitos similares a los de la nueva implantación.

f) Segregaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, en los casos en los que no exista peligro de formación de nuevos asentamientos.

### 4. Características constructivas. Tipología.

Sólo se admitirán edificaciones aisladas.

Se utilizarán soluciones constructivas en cuanto a materiales, proporciones y expresión formal en armonía con la arquitectura tradicional. Justificando la integración de las nuevas construcciones con su entorno.

5. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles excepto viviendas unifamiliares.

- Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup>, en secano y 10.000 m<sup>2</sup> en regadío.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros (aplicable a las vallas de obra).

- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 100 metros.

- Ocupación máxima de la parcela: 10%.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran podrá superarse la altura de 7 metros, siempre que se justifique la adaptación de la instalación que se pretende al lugar de implantación.

- Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

Artículo 120. Especial protección de lugares de posición estratégica.

1. Ámbito de aplicación.

El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

Zonas próximas a enlaces de la Autovía con la red de carreteras, junto a Suelo Industrial con un gran potencial de localización para actividades de equipamiento, dotaciones, o suelos para actividades productivas, cuya preservación aconseja limitar los aprovechamientos rurales para no condicionar las posibilidades de desarrollo adecuado de estas potencialidades.

Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda, con el fin de evitar la formación de nuevos asentamientos.

### 3. Usos compatibles:

- Las edificaciones, con independencia de su destino, que no dificulten el futuro desarrollo de estos suelos.

- El trazado de infraestructuras o instalaciones que puedan integrarse en el futuro uso cuyo potencial se pretende conservar.

- Con independencia de lo anterior, todos aquellos compatibles con la legislación sectorial vigente.

### 4. Usos incompatibles:

- Todas las edificaciones, con independencia de su destino, que puedan dificultar el futuro desarrollo de estos suelos.

- Trazado de infraestructuras o instalaciones que no puedan integrarse en el futuro uso cuyo potencial se pretende preservar.

### 5. Condiciones de innovación de esta categoría de suelo.

Cuando la Corporación municipal aprecie circunstancias objetivas que aconsejen recurrir a estos suelos para las finalidades antes señaladas, instará a los promotores de las actividades la redacción de una innovación de planeamiento que justifique la necesidad de modificar el planeamiento para otorgarle a los terrenos afectados la clasificación adecuada para su desarrollo.

Artículo 121. Paraje Agrario Singular AG-3 (Vega de Huércal-Overa).

#### 1. Ámbito de aplicación.

El señalado en los planos de ordenación y corresponden a las recogidas por «El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Almería».

#### 2. Definición.

Son espacios que presentan una notable singularidad productiva condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Se impondrá el criterio de subsidiariedad de la normativa municipal respecto de la del P.E.

### 3. Usos compatibles:

a) Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola o ganadera que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Deben ser precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola o ganadera, a las que estén efectivamente destinados los terrenos en los que se implanta la obra o instalación. Mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

- Uso agrícola: estas obras o instalaciones podrán ser naves, casetas o similar, destinadas al almacenaje de los materiales o maquinarias a utilizar en la propia finca o producidos en la misma.

- Uso ganadero: establos, naves de almacenaje al que estén destinados los terrenos, ganadería extensiva e instalaciones de estabulación permanente siempre y cuando no sobrepasen estas capacidades:

1.000 cabezas de ganado caprino.

1.000 cabezas de ganado ovino.

Granjas de más de 500 cerdos.

Granjas agrícolas de más de 10.000 aves.

Granjas agrícolas de más de 2.000 conejos.

Tramitación:

a) Otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.

b) Autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Vienen reguladas por el art. 113 de este Plan (Otras actuaciones en suelo no urbanizable).

c) Actuaciones de interés público.

Tendrán la consideración de actuaciones de interés público los que a continuación se relacionan:

- Instalaciones de almacenaje, comercialización y transformación de productos agrícolas y ganaderos: almazaras, embotelladoras, enlatadoras de cualquier producto, fábricas de leche, quesos, chacinas, etc. y sus respectivas infraestructuras de servicios.

- Instalaciones industriales y comerciales que por sus características deban de emplazarse en suelo no urbanizable, siempre y cuando se justifique suficientemente y con la respectiva documentación (certificados catastrales, etc.), que su implantación, no afecta a fincas que se encuentran en producción en la actualidad.

- Instalaciones industriales ganaderas, entendiendo como tales, las que sobrepasan las capacidades citadas en el apartado a).

- Instalación para tratamiento de residuos ganaderos: balsas, plantas de tratamiento, etc.

Tramitación:

Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 112, de esta normativa.

d) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino con fines agrícolas o ganaderos.

El procedimiento para su autorización es la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación, con independencia de las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; así como la correspondiente licencia municipal de obra.

Condiciones de ejecución de viviendas unifamiliares:

- Única y continua: 4 Has en secano y 2 Has en regadío.

- Superficie máxima construida (incluidas construcciones auxiliares): 150 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 2 plantas o 7 metros

Los sótanos y semisótanos estarán prohibidos, salvo por adecuación topográfica, para lo cual deberá quedar suficientemente justificado en proyecto mediante levantamiento topográfico del terreno, fotografías, etc.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros.

- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 500 metros.

e) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Se trata de actuaciones sobre edificaciones, construcciones o instalaciones -ya existentes- y relativas a conservación, rehabilitación o reforma, las cuales deben encontrarse en situación legal, conformes con la ordenación propuesta por este plan.

Las ampliaciones con carácter general o transformación radical conllevarán un nuevo proceso de autorización con los requisitos similares a los de la nueva implantación.

f) Segregaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, en los casos en los que no exista peligro de formación de nuevos asentamientos.

## 4. Usos incompatibles:

- Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- Vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.

## 5. Características constructivas. Tipología.

Sólo se admitirán edificaciones aisladas.

Se utilizarán soluciones constructivas en cuanto a materiales, proporciones y expresión formal en armonía con la arquitectura tradicional. Justificando la integración de las nuevas construcciones con su entorno.

6. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles excepto viviendas unifamiliares.

- Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup>, en secano y 10.000 m<sup>2</sup> en regadío.

Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros (aplicable a las vallas de obra).

- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 100 metros.
- Ocupación máxima de la parcela: 10%.

Altura máxima: 2 plantas o 7 metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran podrá superarse la altura de 7 metros, siempre que se justifique la adaptación de la instalación que se pretende al lugar de implantación.

Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

## Sección Tercera. Regulación Especial Sector Porcino

## Artículo 122. Objeto.

Este capítulo pretende incorporar en el Plan las determinaciones de naturaleza urbanística que deban regular la construcción, ampliación o explotación de las granjas de ganado porcino, de singular importancia y presencia en el municipio.

## Artículo 123. Carácter complementario y subsidiario.

Estos contenidos deben entenderse con carácter complementario y subsidiario de la regulación contenida en el Real Decreto 324/2000 de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, y demás legislación con incidencia en el régimen de autorización de estas actividades.

## Artículo 124. Carácter transitorio.

Los contenidos de este capítulo tienen carácter transitorio, y su aplicación tendrá efectos hasta que se apruebe una regulación general del desarrollo de las actividades del sector, con participación de las Administraciones afectadas y de los agentes económicos del sector. Los aspectos urbanísticos y territoriales de esa regulación general pasarán a formar parte del planeamiento urbanístico en sustitución de este Capítulo, tras su aprobación.

## Artículo 125. Zonificación.

Para la aplicación de esta regulación especial, se incluye en el plano de ordenación PC-2 «Ordenación del sector porcino», donde se señalan las siguientes zonas:

d) Zona de exclusión por Real Decreto 324/2000, de ordenación de explotaciones porcinas.

Es el resultado de aplicar al planeamiento urbanístico los criterios de exclusión del R.D. 324/2000.

1.1. Zona de exclusión por distancia a núcleo urbano. Se establecen 1.000 mts. de distancia al límite de los suelos urbanos y urbanizables de uso característico residencial como zona de exclusión para nuevas granjas. Los núcleos urbanos que tienen esa zona de exclusión son Huércal-Overa, Los Menas, El Pilar y San Francisco. Los restantes núcleos urbanos, que se consideran compatibles con la actividad ganadera, no tienen esta zona de exclusión.

1.2. Zona de exclusión por vías públicas. Se señala en el plano de ordenación la distancia de 100 mts. desde la Autovía del Mediterráneo y 25 mts. para el resto de las vías públicas.

## 2. Zonas de exclusión por el planeamiento.

El planeamiento señala los siguientes ámbitos como zonas de exclusión de nuevas granjas de explotación porcina:

2.1. Las zonas de especial protección paisajística y Complejo Serrano de Interés Ambiental.

2.2. La zona suroccidental del municipio, delimitada en los planos de ordenación, que incluye los asentamientos rurales de Almajalejo, Santa Bárbara, Los Navarros, La Concepción, y los núcleos urbanos de Los Menas y El Pilar.

## 3. Áreas de localización de granjas.

El resto del municipio, no afectado por estas áreas de exclusión, se considera apto desde el punto de vista urbanístico para la ubicación de nuevas granjas de ganado porcino, siempre que cumplan con las condiciones reglamentarias y que sean autorizables por los órganos colegiados correspondientes.

## Artículo 126. Granjas en proceso de legalización.

El Ayuntamiento podrá autorizar las granjas en proceso de legalización que no se encuentren en zona de exclusión propuesta en este Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la regulación reglamentaria. Estas autorizaciones serán definitivas si cumplen los requisitos de legalización de las administraciones actuantes, y provisionales y condicionadas si la legalización depende de la adopción de medidas correctoras establecidas por la administración competente.

Artículo 127. Granjas existentes dentro de las zonas de exclusión.

Las granjas existentes dentro de las zonas de exclusión tienen un tratamiento distinto, según si su situación es legal o pendiente de legalización. Las granjas registradas antes de la entrada en vigor del R.D. 324/2000 y con autorización de uso pueden seguir con su actividad, sin perjuicio de exigencias sobrevenidas por nuevas legislaciones o regulaciones que busquen la cualificación del sector. Las granjas pendientes de legalización en zonas de exclusión podrán obtener autorización municipal por plazo suficiente para permitir su relocalización en zona autorizable, no superior en ningún caso a cinco años.

## Artículo 128. Ampliación de granjas

El Ayuntamiento autorizará las ampliaciones de granjas que sean legalizables según los criterios de la Administración competente, incluso en las zonas de exclusión por R.D. o planeamiento.

## Artículo 129. Tramitación.

Este tipo de instalaciones se tramitarán en función de sus capacidades, tal y como establece el art. 119 de esta normativa.

## TÍTULO III

## CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

## CAPÍTULO ÚNICO

## Artículo 130. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los edificios, elementos y yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio, tanto los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, como aquéllos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Todo ello de conformidad con lo que establece además de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 16/1985 de 25 de junio, sobre el Patrimonio Histórico Español, la Ley 1/91 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía y demás legislación al respecto.

## Artículo 131. Carácter transitorio.

Este capítulo tiene carácter transitorio hasta que se elabore por el Ayuntamiento un Catálogo, que tendrá la naturaleza y efectos previstos en el art. 16 LOUA.

## Artículo 132. Relación de edificios y yacimientos inventariados,

## a) Bienes inmuebles de interés histórico artístico.

## a.1. Viviendas:

- Casa de Santa María de Nieva, del siglo XIX, situada en la carretera de Huércal-Overa a Vélez Rubio.
- Cortijo Doña Jacoba, del siglo XIX, situado en El Pilar.
- Cortijo Las Molinas, del siglo XIX, situado en Overa.
- Casa del Cura Valera, siglo XIX, en el núcleo de Huércal-Overa.
- Edificio en esquina de tres plantas de la C/ Del Arco núm. 4, en el núcleo de Huércal-Overa, S. XIX.
- Casa núm. 1 de la C/ Antonio Beltrán de Huércal-Overa, siglo XIX.
- Casa núm. 3 de la C/ Posada de Huércal-Overa, siglo XIX-XX.
- Edificio de fachada rectangular de dos plantas, de la C/ Posada núm. 5, siglo XIX-XX.
- Casa núm. 1 de la C/ Posada, siglo XIX-XX.
- Edificio de fachada rectangular y tres plantas en la Plaza de José Antonio de Huércal-Overa, siglo XVIII-XIX.

## a.2. Edificios de uso religioso:

- Iglesia Parroquial de N.ª S.ª de la Asunción. Siglo XVIII, de Huércal-Overa. Estilo Barroco y planta de cruz latina.
- Iglesia de San José, siglo XVIII-XIX, en la Perezuela (Huércal-Overa).
- Parroquia de Santa María de Nieva, siglo XIX, de planta de cruz latina.
- Ermita del Calvario, siglo XIX.
- Ermita de Santiago, siglo XIX.
- Ermita de la Salud. Edificio de nava única, planta rectangular y cubierta a dos aguas. Siglo XIX-XX.
- Ermita de San Miguel. Siglo XIX-XX.
- Ermita de las Angustias, siglo XIX-XX.
- Ermita de Santa Bárbara, siglo XIX-XX.
- Iglesia de la Soledad, siglo XIX-XX.
- Ermita de la Concepción, siglo XIX-XX.

## a.3. Fortalezas:

- Torre del Cerro del Castillo, siglo XIII-XV. Código R-I-51-0007489.
- Torre del Cerro de la Torre (Torre Ballabona). Código R-I-51-0007491.

## a.4. Otros:

- Camino del Calvario, siglo XIX. Camino en donde se alzan dos columnas que marcan la iniciación del Vía Crucis, más una capilla en la terminación de éste.
- Edificio en esquina en Huércal-Overa, en la Plaza de José Antonio, que data del siglo XIX y que se ha venido destinando a uso comercial.
- Casa Consistorial, siglo XIX-XX.
- Asilo de los pobres de Huércal-Overa, siglo XIX-XX. Edificio de fachada rectangular, dos plantas más un sótano, y con una capilla adosada en su lateral izquierdo.
- Plaza de toros de Huércal-Overa. Siglo XX.

## b) Yacimientos arqueológicos:

- Castillo de Santa Bárbara. Árabe. Código R-I-51-0007490.
- Llano del Pelotar.
- El Peñascal.
- San Miguel. Bronce. Arqueología.
- Overa; Overa II. Cobre. Yacimiento arqueológico.
- Los Orives. Romano. Yacimiento arqueológico.
- Almajalejo.
- Loma del Alcazón.
- Cerro de la Torre. Árabe. Torre vigía.
- Torre. Árabe. Fortificaciones.
- El Castillo de Úrcal. Árabe. Código R-I-51-0007488
- Los Cabecicos.
- La Perulera.
- Huércal La Vieja. Árabe. Torre vigía.
- Huércal La Vieja. Romano Medio. Yacimiento arqueológico.
- El Torrejón.
- Aljibe de las Norias.
- Cerro del Corral.
- Góñar.
- Úrcal. Bronce. Arqueología.

Cualquier instalación, actuación urbanística o movimiento de tierras que afecte a estos suelos deberá notificarse a la Delegación de Cultura, siendo preceptivo el informe favorable.

## Artículo 133. Protección zonal.

Cualquier actuación urbanística que afecte a Yacimientos arqueológicos situados en áreas en las que se sabe positivamente de la existencia de restos de interés pero no existe precisión ni conocimiento detallado precisará informe de la Delegación Provincial de Cultura antes de su aprobación definitiva. El informe que emita dicho organismo, determinará con la precisión suficiente, las modificaciones o precauciones a adoptar en la actuación, de forma que se preserve el bien objeto de protección.

Opcionalmente, en el expediente de la actuación urbanística, los particulares podrán presentar informes arqueológicos con el conocimiento y la autorización de la Delegación Provincial de Cultura.

## Artículo 134. Protección cautelar.

Cuando se actúe en aquellos suelos que contienen indicios arqueológicos que hacen suponer la existencia de yacimientos, pero se desconoce su importancia y posición precisa, el Ayuntamiento lo notificará a la Consejería de Cultura antes de la concesión de licencia de obras o de la aprobación de Proyectos de Urbanización. Dicho organismo podrá determinar las labores de seguimiento y vigilancia que estime procedentes.

## Artículo 135. Nuevos descubrimientos.

Cuando en cualquier clase de suelo sea detectado un resto arqueológico que, por imperativo legal, deba pertenecer

al Patrimonio Histórico, le será de aplicación lo dispuesto en el art. 40 de la Ley de Patrimonio.

Con independencia de lo anterior, el Ayuntamiento notificará dicho hallazgo a Cultura.

Este organismo podrá a su vez, adoptar las medidas de protección necesarias sobre las obras de que se trate, condicionando el empleo de maquinaria, etc., llegando en caso necesario a la paralización de las obras.

#### Artículo 136. Hallazgos con motivo de obras.

En el supuesto de que el hallazgo casual se produjera con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase, estarán obligados a comunicar su aparición, en el plazo de 24 horas, los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieron lugar al hallazgo.

La notificación se presentará, bien ante la Delegación Provincial de Cultura, bien ante el Ayuntamiento del Municipio en que se haya producido el hallazgo.

Confirmado el hallazgo la Consejería de Cultura establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento arqueológico de la actuación y ordenará, en su caso, la realización de las excavaciones o prospecciones que resulten necesarias, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 48 de este Reglamento.

Este documento tiene en cuenta los informes emitidos por las distintas consejerías así como la Resolución de la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo de Almería con fecha 19 de octubre de 2006.

### PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE HUÉRCAL-OVERA

CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN 19.10.2006  
PTO-48/06 DE LA C.P.U.  
ENERO 2007

#### ANEXO 1

Normativa de planeamiento aprobado y ejecutado  
proveniente de la normativa anterior

#### Ordenanza Plan Parcial Área 1.1

##### 1. Condiciones generales de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial.

Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

##### 1.1. Alineaciones:

1. En la documentación de este Plan y en el Plan Parcial que lo desarrolla se señalan, con carácter general las alineaciones oficiales exteriores o de calle que fijan el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En algunos casos se señalan las alineaciones de fachada cuando se exige un retranqueo obligatorio a la calle.

2. La fachada se construirá en el plano de la alineación oficial, a menos que en los planos de ordenación se señale otra alineación de fachada, que igualmente tendrá carácter obligatorio. En otro caso, sólo se admitirán retranqueos a la vía pública si éstos se estableciesen a través de Estudio de Detalle y con carácter obligatorio para manzanas completas o tramos de calle comprendidos entre alineaciones.

3. En las zonas destinadas a edificación aislada no se exigirá lo establecido en este artículo.

##### 1.2. Edificación por encima de la altura máxima.

Sobre la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de escaleras, cubiertas translúcidas de patios de luces, depósitos de agua y de instalaciones de climatización. No computarán a efectos de edificabilidad.

Será de aplicación el PGOU, Capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

##### 1.3. Edificaciones en calles con pendiente.

En todo lo no contemplado en este apartado referente a edificaciones en calles con pendientes pronunciadas, nos remitimos al artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa.

##### 1.4. Edificaciones entre calles con diferente cota.

En todo lo referente a edificaciones entre calles con diferente cota nos remitimos al referido al artículo 53 del PGOU de Huércal-Overa.

1.5. Edificaciones en terrenos accidentados que no estén comprendidos en manzanas delimitadas por calles o espacios de dominio público:

1. Las normas establecidas en este artículo se refieren a las edificaciones con fachada principal a una vía pública que presenten otra u otras fachadas sobre espacios libres (ramblas barrancos, etc.) o sobre el límite urbano. El objetivo de estas normas es evitar la aparición en lugares visibles de edificaciones de excesiva altura amparadas en la máxima altura permitida en la calle a la que da frente a la fachada principal.

2. La altura máxima en cualquier punto de las fachadas laterales o posterior será de dos plantas o 7,00 metros, pudiendo no obstante escalonarse la edificación, sustituyendo la calle inferior por la rasante del terreno sobre el cual se apoya la fachada.

3. La altura máxima total del edificio, desde el punto más bajo de la rasante del terreno de la fachada lateral o posterior será de tres plantas o 10,00 metros.

##### 1.6. Adaptación topográfica:

1. Cuando la parcela sobre la que se pretende edificar presente pendientes importantes, la edificación se adaptará en lo posible al terreno existente. Los proyectos presentarán documentación completa sobre el movimiento de tierras previsto.

2. En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se habrán de disponer de forma que cumplan las condiciones siguientes:

a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 m. por encima o por debajo de la cota natural.

b) Los muros de nivelación y contención de tierras interiores de la parcela no podrán pasar, en la parte vista, de una altura de 2,00 m.

c) Se evitarán los terraplenes vistos. Sólo se tolerarán cuando tengan una altura no superior a 1,50 m, justificando en todo caso su necesidad y la adaptación al entorno de la solución adoptada, mejorándola, si fuese necesario, con vegetación adecuada.

##### 1.7. Vuelos:

1. No se permitirán otros vuelos sobre la línea de edificación que los balcones, aleros de cubierta y los pequeños vuelos del remate del edificio (cornisas...) o de elementos de fachada (recercados, etc.) que ayuden al diseño del edificio. En ningún caso se admitirán los vuelos cerrados de obra (sí se permitirán los cierres de madera y forja tradicionales como única excepción).

2. Los vuelos de los elementos simbólicos no sobrepasarán los 20 cms.

3. Las características de los balcones serán las siguientes:

a) Máximo vuelo autorizado	Anchura de la calle
20 cm.	Menor de 2,40 m.
1/12 del ancho de la calle	Entre 2,40 y 9,60 m
80 cm.	Mayor de 9,60 m

b) El espesor del forjado sobresaliente del plano de fachada no superará los 15 cm. Este es el único elemento de obra permitido en el cuerpo volado, el resto de los materiales serán metálicos o madera.

- c) Distancia a medianerías: 0,60 m.
- d) Ancho máximo de cada balcón: 3,00 m.
- e) Separación entre balcones: 0,60 m.
- f) Altura mínima del vuelo sobre la rasante: 3,00 m.

#### 1.8. Cubiertas:

1. Se admiten indistintamente la cubierta plana o inclinada.

2. Cuando se utilice la cubierta plana, el forjado de madera no podrá volarse sobre el plano de fachada, admitiéndose únicamente cornisas y vierteaguas con un vuelo máximo de 20 cm.

3. La cubierta inclinada se atenderá a las condiciones generales establecidas en el presente PGOU.

#### 1.9. Altura libre mínima de las plantas:

1. La altura libre mínima admitida para las plantas es de 2,50 m.

2. Se admitirá una altura de 2.20 m únicamente en sótanos destinados a garaje o almacén.

#### 1.10. Condiciones generales de las viviendas.

1. Patios de Parcela. Las dimensiones mínimas de los patios serán las siguientes:

	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar
Diámetro	2 m	3 m <sup>2</sup>
Superficie	6 m	9 m <sup>2</sup>

Para ampliaciones de edificaciones que supongan elevación de planta sobre viviendas unifamiliares existentes, se podrán conservar las medidas del patio existente. No siendo de aplicación a ampliaciones de viviendas unifamiliares que no cumplan las dimensiones mínimas establecidas.

2. Viviendas exteriores. Todas las viviendas de nueva planta serán exteriores, entendiéndose como tales las que establece el PGOU.

3. No se admiten viviendas en sótanos o semisótanos.

4. Para aquellos aspectos que no estén regulados en este Plan se observarán las prescripciones establecidas para las viviendas de protección oficial. (En el caso de viviendas unifamiliares que se lleven a cabo en el suelo urbano consolidado, el proyectista podrá justificar la necesidad o conveniencia de adoptar soluciones que incumplan alguno de los preceptos de la normativa).

Esta normativa no se aplicará en las obras de reforma, mejora o ampliación de edificios existentes.

#### 1.11. Condiciones estéticas.

Las nuevas construcciones deberán adaptarse a las existentes en el entorno en cuanto a composición, materiales de fachada, texturas y volúmenes. Para justificar la adaptación en el proyecto, se presentará la fachada del edificio junto con la de sus colindantes.

#### 1.12. Protección de equipamiento y arbolado:

1. Se incluyen en este uso el que corresponde a los espacios libres y zonas verdes deportivas de recreo y expansión, centros docentes, asistenciales, sanitarios, de espectáculos, religiosos y culturales, sean de propiedad privada o de la Administración.

2. Todo solar o inmueble que contuviese cualquiera de los usos públicos anteriores, los conservará con el mismo carácter público actual, y con superficie útil equivalente al actual, aunque

transformase su construcción consintiendo un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que tenga reconocido.

3. El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, siendo obligatoria la sustitución por otro ejemplar de la misma especie si por causas absolutamente necesarias fuera imprescindible la destrucción de algún elemento.

#### 1.13. Edificaciones en el límite del suelo urbano.

No se admiten medianerías en el límite del suelo urbano. Se construirán fachadas dando luces a él, abriendo los huecos que correspondan para lo cual la edificación se retranqueará, si fuese necesario, un mínimo de 3 metros.

#### 2. Condiciones particulares para cada zona.

Son las condiciones que junto con las generales ya establecidas deberán cumplir los edificios en función de la zona sobre la que se pretende construir.

##### 2.1. Condiciones particulares de la zona R-1:

1. Comprende las parcelas señaladas para uso residencial unifamiliar retranqueada.

2. La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>.

3. En cada parcela se podrá construir una o varias viviendas unifamiliares. Se admiten los usos comercial, recreativo, hotelero, talleres y edificio públicos.

4. El tipo de edificación será aislada o adosada en el caso de varias viviendas unifamiliares en la misma parcela, con retranqueos a fachada y a linderos, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos como fachadas. Los retranqueos mínimos son de 3,00 mts. a viales y 3,00 mts. a linderos.

5. La altura máxima y el número máximo de plantas será de 7,00 mts. y dos plantas.

6. La edificabilidad máxima por parcela será de 0,770 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la ocupación máxima de parcela la que se obtenga de las condiciones de altura y edificabilidad máxima ya definidas.

7. La forma en planta de las viviendas será libre y se cumplirán en cualquier caso las condiciones generales constructivas, de exteriores y de interiores de la edificación.

8. La composición de la fachada será libre y se adecuará a las condiciones estéticas generales.

##### 2.2. Condiciones particulares de la zona R-2.

1. Comprende las parcelas señaladas para uso residencial unifamiliar.

2. La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>.

3. Se admiten los usos comercial, recreativo, hotelero, talleres y edificios públicos.

4. El tipo de edificación será de aislada o adosada con alineación a vial. En el primer caso el retranqueo a linderos será de 3 mts.

5. La altura máxima y el número máximo de plantas será de 7,00 mts. y dos plantas.

6. La edificabilidad máxima por parcela será de 1,155 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la ocupación máxima de parcela la que se obtenga de las condiciones de altura y edificabilidad máxima ya definidas.

7. La forma en planta de las viviendas será libre, y se cumplirán en cualquier caso las condiciones generales constructivas, de exteriores y de interiores de la edificación.

8. La composición de la fachada será libre y se adecuará a las condiciones estéticas generales.

##### 2.3. Condiciones particulares de la zona R-3.

1. Comprende las parcelas señaladas para uso residencial plurifamiliar.

2. La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>.
3. Se admiten los usos comercial, recreativo, hotelero, talleres y edificios públicos.
4. El tipo de edificación será alineada a vial sin retranqueos a fachada y a linderos con ocupación total o parcial de la parcela.
5. La altura máxima y el número máximo de plantas será de 10,00 mts. y tres plantas.
6. La edificabilidad máxima por parcela será de 2,570 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la ocupación máxima de parcela la resultante de las condiciones de altura y edificabilidad máxima ya definidas.
7. La forma en planta de las viviendas será libre, y se cumplirán en cualquier caso las condiciones generales constructivas, de exteriores y de interiores de la edificación.
8. La composición de la fachada será libre y se adecuará a las condiciones estéticas generales.

#### 2.2. Condiciones particulares de la zona Z-V.

1. Comprende los espacios libres de dominio y uso público, para jardines y áreas de juego de niños.
2. Son terrenos de cesión y han de cumplir las condiciones de la LOUA.
3. Se fija una edificabilidad simbólica de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que permita la construcción de aquellas instalaciones y servicios para los usos permitidos.
4. La altura de edificación máxima permitida será la de 3,00 mts. y una planta.
5. Con el fin de mantener la flora autóctona será preceptivo que las zonas ajardinadas se lleven a cabo con un porcentaje mínimo del 20% de plantas vivaces de especies existentes en la zona y en especial de las variedades representativas de la flora subtropical.

#### 2.3. Condiciones particulares de la zona E-Equipamiento.

1. Comprende la parcela señalada en los planos de Proyecto. De acuerdo con el Plan General de Huércal-Overa, será destinada a albergar los usos incluidos en el grupo equipamientos, artículo 95 del PGOU.
2. La parcela mínima para este uso es de 250 m<sup>2</sup>.
3. El tipo de edificación será alineada a vial sin retranqueos a fachada y a linderos con ocupación total o parcial de la parcela.
4. La altura máxima y el número máximo de plantas será de 10,00 mts. y tres plantas.
5. La edificabilidad máxima por parcela será de 2,570 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la ocupación máxima de parcela la resultante de las condiciones de altura y edificabilidad máxima ya definidas.
6. La forma en planta y su distribución serán las establecidas para este tipo de edificaciones por los organismos competentes, sin perjuicio de las condiciones generales y particulares de este uso.
7. La composición de la fachada será libre y se adecuará a las condiciones estéticas generales.

#### Ordenanzas Plan Parcial Área 1.2

##### 1. Condiciones generales de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial. Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

##### 1.1. Condiciones de las parcelas.

En el plano de parcelación a título orientativo se establece una parcelación.

Dicha parcelación podrá modificarse o establecerse como definitiva en el proyecto de compensación.

En cualquier caso se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Lado mínimo de parcela: 6 m.
- Diámetro círculo inscrito tangente a lado menor: 6 m.

##### 1.2. Condiciones de la edificación.

En todo lo referente a aplicaciones y excepciones nos remitimos al PGOU, capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

##### 1.2.1. Condiciones de uso.

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos para el suelo en cada caso y ya desarrollados en el apartado de zonificación.

##### 1.2.2. Alineaciones y retranqueos.

En los planos de ordenación se señalan las alineaciones oficiales exteriores o de calle, que fijan el límite entre los espacios públicos y privados.

Este límite coincide con la situación de la fachada de las edificaciones, excepto en el caso de edificación residencial R1, que deberá respetar el retranqueo mínimo de 3 m. desde la alineación oficial a vía pública.

Entendiéndose ésta como la línea exterior de la calle que hace frente a la parcela, definida en los planos.

Como consecuencia de tales retranqueos se establecen en los planos las alineaciones de la edificación.

Las áreas resultantes una vez, deducidos los retranqueos se consideran edificables, quedando expresadas en los planos, excepto en las zonas de edificación aislada que además deberán respetar retranqueos a los linderos interiores, según se explicará en condiciones particulares de cada zona.

##### 1.2.3. Ocupación.

Se define la ocupación como la parte de parcela que se puede construir en cada planta. Queda determinada para cada zona o parcela por un coeficiente que relaciona la superficie edificable en cada planta con la superficie de la parcela, expresándose en tanto por ciento. En todo caso la ocupación no será mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios, aunque por la aplicación del coeficiente así sucediera.

La ocupación máxima para cada planta y subzona edificable serán las establecidas en sus condiciones particulares.

##### 1.2.4. Edificabilidad máxima.

Se define la edificabilidad máxima en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como el total de la superficie que puede construirse sobre cada parcela.

A efectos de cálculo de edificabilidad serán computables todos los espacios construidos cerrados situados por encima de la rasante de la acera.

No serán computables los espacios abiertos en dos o más lados dispuestos bajo soportales o marquesinas, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, ni los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo esté a menos de 1,00 m. de la rasante de la acera.

##### 1.2.5. Altura de la edificación.

La altura de las edificaciones se limita para cada uso particular en función del número de plantas y de su altura en metros.

Se define la altura en metros como la longitud comprendida entre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela y la proyección sobre su vertical de la acera superior del forjado de cubierta. En los casos de calles con fuerte pendiente, la edificación se escalonará cumpliendo en todos los puntos de la fachada las condiciones de cómputo de plantas y de edificabilidad anteriormente mencionadas, es decir, el punto donde los semisótanos se consideran como una planta más.

Cuando el volumen del edificio se descomponga en varios tramos escalonados la medición de la altura se realizará sobre la rasante más baja de la calle frente a cada tramo. A estos efectos el frente mínimo de cada tramo será de 10 m.

La altura máxima de la edificación para cada zona y uso específico se refleja en las condiciones particulares.

En todo lo no contemplado en este apartado referente a edificaciones en calles con pendientes pronunciadas, nos remitimos al artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa.

En todo lo referente a edificaciones entre calles con diferente cota nos remitimos al referido al artículo 53 del PGOU de Huércal-Overa.

1.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sobre la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de escaleras, cubiertas translúcidas de patios de luces, depósitos de agua y de instalaciones de climatización. No computarán a efectos de edificabilidad.

Será de aplicación el PGOU, Capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

#### 1.2.7. Vuelos.

En ningún caso se permitirán otros vuelos sobre la vía pública, que no sean balcones, miradores con carpintería metálica o de madera, aleros de cubierta y pequeños vuelos de remates y composición de la fachada (cornisas, recercados, etc.). El vuelo máximo permitido se medirá perpendicularmente a la fachada desde alineación oficial de edificación (la que respeta los retranqueos indicados en los planos) cifrándose en 0.80 m. y con una envergadura máxima individual del 50% de la fachada. En el caso de miradores, estos vuelos computarán a efectos de edificabilidad al 100%. Los espacios cubiertos y cerrados por 2 ó 3 lados, computarán al 50% y no computarán cuando estén abiertos por 3 lados aunque estén cubiertos. Este mismo criterio se aplicará a los espacios privativos cubiertos de similares características.

Los balcones tendrán una losa de espesor inferior a 15 cm., se separarán de las medianerías y entre sí, una distancia mínima igual al vuelo máximo y al menos 60 cm., la longitud máxima de dicho vuelo será de 4 m., no pudiendo situarse a una altura, desde la rasante de la acera, inferior a 3 m. Los elementos simbólicos como cornisas, vierteaguas, aleros de cubiertas inclinadas, etc. no volarán más de 40 cm. con un espesor de 15 cm.

#### 1.2.8. Patios interiores.

Se permitirán patios interiores para la ventilación e iluminación, siempre que cumplan con las condiciones siguientes: el diámetro mínimo del círculo inscribible será 3,00 m. y su superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> si bien, en viviendas unifamiliares se permiten luces rectas en espacios de hasta 2,00 m. de ancho y 6 m<sup>2</sup>.

Se consideran viviendas exteriores aquéllas en que al menos estancia y otra dependencia tengan huecos de ventilación e iluminación a vía pública o bien a un espacio libre interior en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo de 8 m.

#### 1.2.9. Sótanos y semisótanos.

Dentro de las áreas edificadas establecidas podrán construirse sótanos o semisótanos. Los sótanos o semisótanos no se computarán a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado del techo se disponga a menos de 1,00 m. de la rasante de la calle a que hace frente la parcela ni a cualquier patio interior que se puede realizar. En las calles en pendiente, empezar a computar en altura como en número de planta, a partir del punto en que deje de cumplirse la condición anterior, la superficie delimitada por la perpendicular a la fachada en ese punto se contabilizará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

Los espacios construidos bajo rasante podrán destinarse a garajes, almacenes, alojamiento de instalaciones de climatización u otras análogas, no pudiendo alojar en ningún caso viviendas.

Deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente, en particular las relativas a condiciones de ventilación, evacuación y protección contra incendios.

#### 1.2.10. Viviendas.

Las viviendas se dispondrán a un nivel superior a la rasante de la calle, cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que fueren de aplicación según la normativa específica vigente, todas las dependencias habitables tendrán luz y ventilación al exterior y contará al menos, con el salón y una habitación con luces a la vía pública o bien a un espacio libre interior en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo 8 m.

En todo lo referente a calidades, superficies de las dependencias, ventilación, iluminación, cocinas, baños, tendido de ropa, protección, zonas de paso, accesos a las distintas estancias, etc. cumplirán con las condiciones de la Normativa Vigente de Viviendas de Protección Oficial (VPO).

#### 1.2.11. Aparcamientos.

Las nuevas edificaciones deberán disponer en el interior de Parcela, cubierta o al aire libre, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, para completar las necesidades del polígono con las situadas sobre la calzada.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

Las vías de distribución interiores a los garajes-estacionamiento, deberán tener una anchura mínima de 4,50 m.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberá figurar en los Proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

#### 1.2.12. Otras condiciones.

Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir las condiciones específicas de la legislación o normativa sectorial que fuere de aplicación en función de su uso o actividad y en relación con las parcelas contiguas.

Para todo aquello no contemplado en las presentes condiciones, será de aplicación las condiciones del PGOU de Huércal-Overa.

#### 1.2.13. Cercas, vallas y cerramientos de parcela.

Todas las parcelas una vez edificadas deberán quedar valladas en todo su perímetro:

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar un murete de fábrica no superior a 2,00 m. de alto, en el 50% de cada una de las alineaciones de la parcela, el resto con un murete de fábrica no superior a 1,00 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,00 m. de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m. de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 m.

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

#### 1.2.14. Condiciones estéticas.

Las nuevas construcciones deberán adaptarse a las existentes en la mayoría del casco de Huércal-Overa, en cuanto a composición, materiales de fachada, texturas, volúmenes, colores, etc.

Los volúmenes edificados deberán componerse evitando o reduciendo medianerías vistas que en todo caso habrán de ser tratadas como las fachadas, contando con los revestimientos, pinturas o acabados necesarios para producir una imagen de obra ya acabada.

Los espacios interiores de parcela no edificadas y vistos desde el exterior habrán de tener tratamiento como zonas ajardinadas o zonas de aparcamientos, recibiendo el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

## 2. Condiciones particulares para cada zona.

### 2.1. R1.1. Edificación unifamiliar aislada o adosada.

Comprende parcelas situadas en las Manzanas I, III, y IV, que representan una superficie de 8.639,50 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo.

El tipo de edificación será aislada con retranqueos obligatorios de 3 m. a fachada y a linderos.

Se podrá segregar y edificar media parcela con una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, adosando la edificación al lindero conjunto y asegurando mediante un estudio de volúmenes de la parcela completa que no se producirán medianeras vistas. Las medianeras se tratarán como fachadas si no se produce la edificación simultánea de las dos partes de la parcela.

Se admite la agrupación de parcelas para obtener una superficie mínima de terreno de 600 m<sup>2</sup>, para construir grupos de viviendas, con espacios libres, elementos recreativos, instalaciones deportivas comunes, siempre que la superficie privada de parcela de cada vivienda sea como mínimo 100 m<sup>2</sup>, constituyéndose en régimen de comunidad, el resto del terreno agrupado.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias, si bien se admiten como alternativos los usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R1.1 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.  
Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.  
Número de plantas: 2 pl.  
Retranqueo a vial: 3,0 m.  
Retranqueo a linderos: 3,0 m.  
Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 2.2. R1.2. Edificación unifamiliar aislada o adosada.

Comprende parcelas situadas en las Manzanas II y V, que representan una superficie de 2.533,20 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo.

El tipo de edificación será aislada con retranqueos obligatorios de 3 m. a fachada y a linderos.

Se podrá segregar y edificar media parcela con una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, adosando la edificación al lindero conjunto y asegurando mediante un estudio de volúmenes de la parcela completa que no se producirán medianeras vistas. Las medianeras se tratarán como fachadas si no se produce la edificación simultánea de las dos partes de la parcela.

Se admite la agrupación de parcelas para obtener una superficie mínima de terreno de 600 m<sup>2</sup>, para construir grupos de viviendas, con espacios libres, elementos recreativos, instalaciones deportivas comunes, siempre que la superficie privada de parcela de cada vivienda sea como mínimo 100 m<sup>2</sup>, constituyéndose en régimen de comunidad, el resto del terreno agrupado.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias, si bien se admiten como alternativos los usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R1.2 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.  
Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.  
Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 3,0 m.  
Retranqueo a linderos: 3,0 m.  
Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 2.3. R2. Edificación unifamiliar en hilera.

Comprende parcelas situadas en la Manzana VII, que representan una superficie de 990,20 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una vivienda por cada parcela mínima.

El tipo de edificación será en hilera con alineación a vial.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias, si bien se admiten como alternativos los usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R2 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.  
Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.  
Número de plantas: 2 pl.  
Retranqueo a vial: 0,0 m.  
Retranqueo a linderos: 0,0 m.  
Edificabilidad: 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Ocupación: 100%.

### 2.4. R3. Edificación plurifamiliar.

Comprende parcelas situadas en las Manzanas VI, VII, IX y X que representan una superficie de 2.061,42 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>, pudiendo construirse una o varias viviendas por parcela mínima.

El tipo de edificación será de alineación a vial sin retranqueos, con ocupación total de la parcela.

La tercera planta se tratará como fachada en todo su perímetro.

El uso dominante será de viviendas y usos terciarios, comercial, recreativo, talleres, hotelero, servicios y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R3 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,0 m.  
Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.  
Número de plantas: 3 pl.  
Retranqueo a vial: 0,0 m.  
Retranqueo a linderos: 0,0 m.  
Edificabilidad: 2,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 100%.

### 2.5. Equipamiento E.

Comprende la parcela indicada en los planos, situada en las Manzanas VI y IX, con una superficie de 1.100,00 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el Plan General de Huércal-Overa, será destinada a albergar los usos incluidos en el grupo equipamientos, artículo 95 del PGOU.

El tipo de edificación será de alineación a vial sin retranqueos con ocupación total de la parcela.

Las condiciones de edificación se resumen en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.  
Número de plantas: 2 pl.  
Retranqueo a vial: 0,0 m.  
Retranqueo a linderos: 0,0 m.  
Ocupación: 100 %

### 2.6. ELDUP. Espacios Libres de dominio y uso público.

Comprende las parcelas indicadas en los planos situados en las Manzanas VI, VII, VIII, IX y X, destinadas a áreas de juego de niños y jardines.

Con carácter general se prohíbe la edificación en estas zonas, sin embargo excepcionalmente podrán autorizarse pequeñas edificaciones o quioscos de carácter provisional con el único fin de albergar servicios de apoyo al recreo o esparcimiento.

Tales edificaciones no tendrán una ocupación superior al 0,3 % ni una altura superior a 3 m. estando separadas un mínimo de 3 m. de alineación oficial o límite de parcela.

En las zonas ajardinadas se plantarán especies existentes en la zona y especialmente resistentes.

#### Ordenanzas Plan Parcial Área 1.3 y 1.5.b

##### 1. Condiciones generales de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial. Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

##### 1.1. Condiciones de las parcelas.

En el plano de parcelación se establece una parcelación que deberá respetarse en tanto no se apruebe un nuevo proyecto de parcelación o modificación puntual de la misma.

En todo caso, se establece como parcela mínima cualquiera de las definidas en el plano de parcelación, aunque independientemente de esto, las parcelas resultantes de cualquier reparcelación posterior deberán cumplir las siguientes condiciones de parcela mínima:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Lado mínimo de parcela: 6 m.
- Diámetro círculo inscrito: tangente a lado menor: 6 m.

##### 1.2. Condiciones de la edificación.

En todo lo referente a aplicaciones y excepciones nos remitimos al PGOU, Capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

##### 1.2.1. Condiciones de uso.

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos para el suelo en cada caso y ya desarrollados en el apartado de zonificación.

##### 1.2.2. Alineaciones y retranqueos.

En los planos de ordenación se señalan las alineaciones oficiales exteriores o de calle, que fijan el límite entre los espacios públicos y los privados. En algunos casos este límite coincide con la situación de fachada de las edificaciones, como es el caso de la edificación plurifamiliar y el equipamiento, pero en el resto no es así y la edificación deberá respetar el retranqueo mínimo de 3 m desde la alineación oficial a vía pública. Entendiéndose ésta como la línea exterior de la calle que hace frente a la parcela, definida en los planos.

Como consecuencia de tales retranqueos se establecen en los planos las alineaciones de la edificación.

Las áreas resultantes una vez deducidos los retranqueos se consideran edificables, quedando expresadas en los planos, excepto en las zonas de edificación aislada que además deberán respetar retranqueos a los linderos interiores, según se explicará en las condiciones particulares de cada zona.

##### 1.2.3. Ocupación.

Se define la ocupación como la parte de parcela que se puede construir en cada planta. Queda determinada para cada zona o parcela por un coeficiente que relaciona la superficie edificable en cada planta con la superficie de la parcela, expresándose en tanto por ciento. En todo caso la ocupación no será mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios, aunque por la aplicación del coeficiente así sucediera.

La ocupación máxima para cada planta y subzona edificable serán las establecidas en sus condiciones particulares.

##### 1.2.4. Edificabilidad máxima.

Se define la edificabilidad máxima en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como el total de la superficie que puede construirse sobre cada parcela.

A efectos de cálculo de edificabilidad serán computables todos los espacios construidos cerrados situados por encima de la rasante de la acera.

No serán computables los espacios abiertos en dos o más lados dispuestos bajo soportales o marquesinas, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, ni los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo esté a menos de 1,00 m. de la rasante de la acera.

##### 1.2.5. Altura de la edificación.

La altura de las edificaciones se limita para cada uso particular en función del número de plantas y de su altura en metros.

Se define la altura en metros como la longitud comprendida entre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela y la proyección sobre su vertical de la acera superior del forjado de cubierta. En los casos de calles con fuerte pendiente, la edificación se escalonará cumpliendo en todos los puntos de la fachada las condiciones de cómputo de plantas y de edificabilidad anteriormente mencionadas, es decir, el punto donde los semisótanos se consideran como una planta más.

Cuando el volumen del edificio se descomponga en varios tramos escalonados la medición de la altura se realizará sobre la rasante más baja de la calle frente a cada tramo. A estos efectos el frente mínimo de cada tramo será de 10 m.

La altura máxima de la edificación para cada zona y uso específico se refleja en las condiciones particulares.

En todo lo no contemplado en este apartado referente a edificaciones en calles con pendientes pronunciadas, nos remitimos al artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa.

En todo lo referente a edificaciones entre calles con diferente cota nos remitimos al referido al artículo 53 del PGOU de Huércal-Overa.

##### 1.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sobre la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de escaleras, cubiertas translúcidas de patios de luces, depósitos de agua y de instalaciones de climatización. No computarán a efectos de edificabilidad.

Será de aplicación el PGOU, Capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

##### 1.2.7. Altura de plantas.

Se define como la distancia libre al pavimento y al techo de cada espacio habitable. Se establece una altura mínima de 3,00 m para uso de equipamiento y locales de pública concurrencia, 2,80 para los locales comerciales, 2,50 m para viviendas, 2,20 m para sótanos destinados a garajes y aseos, en cualquier caso. La altura máxima no tiene otra limitación que la máxima de la edificación en cada zona.

##### 1.2.8. Vuelos.

En ningún caso se permitirán otros vuelos sobre la vía pública, que no sean balcones, miradores con carpintería metálica o de madera, aleros de cubierta y pequeños vuelos de remates y composición de la fachada (cornisas, recercados, etc.). El vuelo máximo permitido se medirá perpendicularmente a la fachada desde alineación oficial de edificación (la que respeta los retranqueos indicados en los planos) cifrándose en 0,80 m. y con una envergadura máxima individual del 50% de la fachada. En el caso de miradores, estos vuelos computarán a efectos de edificabilidad al 100%. Los espacios cubiertos y cerrados por 2 ó 3 lados, computarán al 50 % y no computarán cuando estén abiertos por 3 lados aunque estén cubiertos. Este mismo criterio se aplicará a los espacios privativos cubiertos de similares características.

Los balcones tendrán una losa de espesor inferior a 15 cm., se separarán de las medianerías y entre sí, una distancia mínima igual al vuelo máximo y al menos 60 cm., la longitud máxima de dicho vuelo será de 4 m., no pudiendo situarse a una altura, desde la rasante de la acera, inferior a 3 m. Los elementos simbólicos como cornisas, vierteaguas,

aleros de cubiertas inclinadas, etc., no volarán más de 40 cm. con un espesor de 15 cm.

#### 1.2.9. Patios interiores.

Se permitirán patios interiores para la ventilación e iluminación, siempre que cumplan con las condiciones siguientes: el diámetro mínimo del círculo inscribible será 3,00 m. y su superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> si bien, en viviendas unifamiliares se permiten luces rectas en espacios de hasta 2,00 m. de ancho y 6 m<sup>2</sup>.

Se consideran viviendas exteriores aquéllas en que al menos estancia y otra dependencia tengan huecos de ventilación e iluminación a vía pública o bien a un espacio libre interior en el que se pueda inscribir un circuito de diámetro mínimo de 8 m.

#### 1.2.10. Sótanos y semisótanos.

Dentro de las áreas edificadas establecidas podrán construirse sótanos o semisótanos. Los sótanos o semisótanos no se computarán a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado del techo se disponga a menos de 1,00 m. de la rasante de la calle a que hace frente la parcela ni a cualquier patio interior que se puede realizar. En las calles en pendiente, empezar a computar en altura como en número de planta, a partir del punto en que deje de cumplirse la condición anterior, la superficie delimitada por la perpendicular a la fachada en ese punto se contabilizará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

Los espacios construidos bajo rasante podrán destinarse a garajes, almacenes, alojamiento de instalaciones de climatización u otra análogas, no pudiendo alojar en ningún caso viviendas.

Deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente, en particular las relativas a condiciones de ventilación, evacuación y protección contra incendios.

#### 1.2.11. Viviendas.

Las viviendas se dispondrán a un nivel superior a la rasante de la calle, cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que fueren de aplicación según la normativa específica vigente, todas las dependencias habitables tendrán luz y ventilación al exterior y contará al menos, con el salón y una habitación con luces a la vía pública o bien a un espacio libre interior en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo 8 m. En todo lo referente a calidades, superficies de las dependencias, ventilación, iluminación, cocinas, baños, tendido de ropa, protección, zonas de paso, accesos a las distintas estancias, etc., cumplirán con las condiciones de la Normativa Vigente de Viviendas de Protección Oficial (VPO).

#### 1.2.12. Aparcamientos.

Las nuevas edificaciones deberán disponer en el interior de Parcela, cubierta o al aire libre, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, para completar las necesidades del polígono con las situadas sobre la calzada.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

Las vías de distribución interiores a los garajes-estacionamiento, deberán tener una anchura mínima de 4,50 m.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberá figurar en los Proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

#### 1.2.13. Otras condiciones.

Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir las condiciones específicas de la legislación o normativa sectorial que fuere de aplicación en función de su uso o actividad y en relación con las parcelas contiguas.

Para todo aquello no contemplado en las presentes condiciones, será de aplicación las condiciones del PGOU de Huércal-Overa.

#### 1.2.14. Cercas, vallas y cerramientos de parcela.

Todas las parcelas una vez edificadas deberán quedar valladas en todo su perímetro.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar un murete de fábrica no superior a 2,00 m. de alto, en el 50% de cada una de las alineaciones de la parcela, el resto con un murete de fábrica no superior a 1,00 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,00 m. de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m. de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 m.

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

#### 1.2.15. Condiciones estéticas.

Las nuevas construcciones deberán adaptarse a las existentes en la mayoría del casco de Huércal-Overa, en cuanto a composición, materiales de fachada, texturas, volúmenes, colores, etc.

Los volúmenes edificados deberán componerse evitando o reduciendo medianerías vistas que en todo caso habrán de ser tratadas como las fachadas, contando con los revestimientos, pinturas o acabados necesarios para producir una imagen de obra ya acabada.

Los espacios interiores de parcela no edificados y vistos desde el exterior habrán de tener tratamiento como zonas ajardinadas o zonas de aparcamientos, recibiendo el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

#### 2. Condiciones particulares para cada zona.

##### 2.1. R1 Edificación aislada.

Comprende las parcelas indicadas en los planos de proyecto situadas en las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, para uso residencial adosada que representan una superficie total de 10.782,25 m<sup>2</sup>, parcelas de edificables privativas.

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> pudiendo construirse varias viviendas unifamiliares por parcela mínima.

El tipo de edificación será aislada con retranqueos obligatorios de 3 m. a fachada en la zona indicada en los planos, así como a los linderos.

El uso dominante será de viviendas y edificaciones complementarias usos terciarios, si bien, se admiten como alternativos los usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R1 se especifican en los siguientes parámetros :

Altura máxima: 7,0 m.  
Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.  
Número de plantas: 2 pl.  
Retranqueo a vial: 3,0 m.  
Retranqueo a linderos: 3,0 m.  
Ocupación planta baja: 60%.  
Ocupación planta alta: 50%.  
Edificabilidad: 1,110 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Estas condiciones de ocupación y la edificabilidad se refieren a la parcela bruta, sin embrago, salvo que se apruebe un Estudio de Detalle, no podrán superarse las áreas edificables definidas en los planos.

Excepcionalmente y en el caso particular de una vivienda unifamiliar por parcela se admitirá una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>, pudiendo adosarse a un lindero y formar edificaciones pareadas de viviendas.

#### 2.2. R2. Edificación adosada.

Comprende las parcelas indicadas en los planos de proyecto para uso residencial unifamiliar adosada en las manzanas 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18 y 19, y que representan una superficie total de 7.137,73 m<sup>2</sup>, parcelas de edificables privativas.

La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>, pudiendo construirse una vivienda o varias viviendas unifamiliar por parcela mínima.

El tipo de edificación será adosada o aislada con retranqueos obligatorios de 3 m a fachadas en la zona indicada en los planos.

El uso dominante será de viviendas y usos terciarios, comercial, recreativo, talleres, hotelero, servicios y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R2 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.  
Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.  
Número de plantas: 2 pl.  
Retranqueo a vial: 3,0 m.  
Retranqueo a linderos: 0,0 m.  
Ocupación planta baja: 80%.  
Ocupación planta alta: 60%.  
Edificabilidad: 1,110 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Estas condiciones de ocupación y la edificabilidad se refieren a la parcela bruta, sin embrago, salvo que se apruebe un Estudio de Detalle, no podrán superarse las áreas edificables definidas en los planos.

#### 2.3. R3. Edificación plurifamiliar.

Comprende las parcelas indicadas en los planos de proyecto para uso residencial plurifamiliar en las manzanas 10, 11, 13, 14 y 15, y que representan una superficie de 3.589,53 m<sup>2</sup>, parcelas de edificables privativas.

La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>.

El tipo de edificación será de alineación a vial sin retranqueos, con ocupación total de la parcela.

El uso dominante será de viviendas, permitiendo usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos en la planta baja, además se admite como alternativo el uso hotelero y de servicios.

Las condiciones que definen el tipo R3 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,0 m.  
Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.  
Número de plantas: 3 pl.  
Retranqueo a vial: 0,0 m.  
Retranqueo a linderos: 0,0 m.  
Ocupación planta baja: 100%.  
Ocupación planta alta: 100%.  
Edificabilidad: 2,947 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 2.4. Equipamiento E.

Comprende las parcelas indicada en los planos de proyecto, con una superficie total de 2.140,76 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el Plan General de Huércal-Overa, será destinada a albergar los usos incluidos en el grupo equipamientos, artículo 95 del PGOU.

El tipo de edificación será de alineación a vial sin retranqueos con ocupación total de la parcela.

Las condiciones de edificación se resumen en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,0 m.  
Número de plantas: 3 pl.  
Retranqueo a vial: 0,0 m.  
Retranqueo a linderos: 0,0 m.  
Ocupación: 100%.

#### 2.7. Zonas verdes y espacios libre.

Comprende las parcelas indicadas en los planos de proyecto, destinadas a áreas de juego de niños y jardines.

Con carácter general se prohíbe la edificación en estas zonas, sin embargo excepcionalmente podrán autorizarse pequeñas edificaciones o quioscos de carácter provisional con el único fin de albergar servicios de apoyo al recreo o esparcimiento. Tales edificaciones no tendrán una ocupación superior al 0,3% ni una altura superior a 3 m, estando separadas un mínimo de 3 m de alineación oficial o límite de parcela.

Las condiciones para su construcción y explotación deberán ser en todo caso objeto de concesión administrativa derivada de concurso público y sujetas a las ordenanzas municipales al respecto. También se permitirán las edificaciones al servicio de la infraestructura, siempre que su situación resulte necesaria para el normal funcionamiento de las instalaciones.

En estos supuestos excepcionales la edificación se ajustará exactamente a las condiciones del servicio debiendo integrarse en la ordenación, tratamiento y plantaciones de la zona.

En las zonas ajardinadas se plantarán especies autóctonas existentes en la zona y especialmente resistentes.

### Ordenanzas Plan Parcial Área 1.4.a

#### 1. Condiciones generales de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial. Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

##### 1.1. Condiciones de las parcelas.

En el plano de parcelación a título orientativo se establece una parcelación. Dicha parcelación podrá modificarse o establecerse como definitiva en el proyecto de compensación.

En cualquier caso se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

- Superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.
- Lado mínimo de parcela: 6 m.
- Diámetro círculo inscrito: tangente a lado menor: 6 m.

##### 1.2. Condiciones de la edificación.

En todo lo referente a aplicaciones y excepciones nos remitimos al PGOU, Capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

##### 1.2.1. Condiciones de uso.

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos para el suelo en cada caso y ya desarrollados en el apartado de zonificación.

##### 1.2.2. Alineaciones y retranqueos.

En los planos de ordenación se señalan las alineaciones oficiales exteriores o de calle, que fijan el límite entre los espacios públicos y privados.

Este límite coincide con la situación de la fachada de las edificaciones, excepto en el caso de edificación residencial R3 y R4, que deberá respetar el retranqueo mínimo de 3 m. desde la alineación oficial a vía pública.

Entendiéndose ésta como la línea exterior de la calle que hace frente a la parcela, definida en los planos.

Como consecuencia de tales retranqueos se establecen en los planos las alineaciones de la edificación.

Las áreas resultantes una vez, deducidos los retranqueos se consideran edificables, quedando expresadas en los planos,

excepto en las zonas de edificación aislada que además deberán respetar retranqueos a los linderos interiores, según se explicará en condiciones particulares de cada zona.

#### 1.2.3. Ocupación.

Se define la ocupación como la parte de parcela que se puede construir en cada planta. Queda determinada para cada zona o parcela por un coeficiente que relaciona la superficie edificable en cada planta con la superficie de la parcela, expresándose en tanto por ciento. En todo caso la ocupación no será mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios, aunque por la aplicación del coeficiente así sucediera.

La ocupación máxima para cada planta y subzona edificable serán las establecidas en sus condiciones particulares.

#### 1.2.4. Edificabilidad máxima.

Se define la edificabilidad máxima en  $m^2/m^2$  como el total de la superficie que puede construirse sobre cada parcela.

A efectos de cálculo de edificabilidad serán computables todos los espacios construidos cerrados situados por encima de la rasante de la acera.

No serán computables los espacios abiertos en dos o más lados dispuestos bajo soporales o marquesinas, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, ni los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo esté a menos de 1,00 m. de la rasante de la acera.

#### 1.2.5. Altura de la edificación.

La altura de las edificaciones se limita para cada uso particular en función del número de plantas y de su altura en metros.

Se define la altura en metros como la longitud comprendida entre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela y la proyección sobre su vertical de la acera superior del forjado de cubierta. En los casos de calles con fuerte pendiente, la edificación se escalonará cumpliendo en todos los puntos de la fachada las condiciones de cómputo de plantas y de edificabilidad anteriormente mencionadas, es decir, el punto donde los semisótanos se consideran como una planta más.

Cuando el volumen del edificio se descomponga en varios tramos escalonados la medición de la altura se realizará sobre la rasante más baja de la calle frente a cada tramo. A estos efectos el frente mínimo de cada tramo será de 10 m.

La altura máxima de la edificación para cada zona y uso específico se refleja en las condiciones particulares.

En todo lo no contemplado en este apartado referente a edificaciones en calles con pendientes pronunciadas, nos remitimos al artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa.

En todo lo referente a edificaciones entre calles con diferente cota nos remitimos al referido al artículo 53 del PGOU de Huércal-Overa.

#### 1.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sobre la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de escaleras, cubiertas translúcidas de patios de luces, depósitos de agua y de instalaciones de climatización. No computarán a efectos de edificabilidad.

Será de aplicación el PGOU, Capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

#### 1.2.7. Vuelos.

En ningún caso se permitirán otros vuelos sobre la vía pública, que no sean balcones, miradores con carpintería metálica o de madera, aleros de cubierta y pequeños vuelos de remates y composición de la fachada (cornisas, recercados, etc.). El vuelo máximo permitido se medirá perpendicularmente a la fachada desde alineación oficial de edificación (la que respeta los retranqueos indicados en los planos) cifrándose en 0,80 m. y con una envergadura máxima individual del 50% de la fachada. En el caso de miradores, estos vuelos computarán a efectos de edificabilidad al 100%. Los espacios cubiertos y cerrados por 2 ó 3 lados, computarán al 50% y no computarán cuando estén abiertos por 3 lados aunque estén cubiertos. Este

mismo criterio se aplicará a los espacios privativos cubiertos de similares características.

Los balcones tendrán una losa de espesor inferior a 15 cm., se separarán de las medianerías y entre sí, una distancia mínima igual al vuelo máximo y al menos 60 cm., la longitud máxima de dicho vuelo será de 4 m., no pudiendo situarse a una altura, desde la rasante de la acera, inferior a 3 m. Los elementos simbólicos como cornisas, vierteaguas, aleros de cubiertas inclinadas, etc., no volarán más de 40 cm. con un espesor de 15 cm.

#### 1.2.8. Patios interiores.

Se permitirán patios interiores para la ventilación e iluminación, siempre que cumplan con las condiciones siguientes: el diámetro mínimo del círculo inscribible será 3,00 m. y su superficie mínima de 9  $m^2$  si bien, en viviendas unifamiliares se permiten luces rectas en espacios de hasta 2,00 m. de ancho y 6  $m^2$ .

Se consideran viviendas exteriores aquéllas en que al menos estancia y otra dependencia tengan huecos de ventilación e iluminación a vía pública o bien a un espacio libre interior en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo de 8 m.

#### 1.2.9. Sótanos y semisótanos.

Dentro de las áreas edificadas establecidas podrán construirse sótanos o semisótanos. Los sótanos o semisótanos no se computarán a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado del techo se disponga a menos de 1,00 m. de la rasante de la calle a que hace frente la parcela ni a cualquier patio interior que se puede realizar. En las calles en pendiente, empezar a computar en altura como en número de planta, a partir del punto en que deje de cumplirse la condición anterior, la superficie delimitada por la perpendicular a la fachada en ese punto se contabilizará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

Los espacios construidos bajo rasante podrán destinarse a garajes, almacenes, alojamiento de instalaciones de climatización u otras análogas, no pudiendo alojar en ningún caso viviendas.

Deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente, en particular las relativas a condiciones de ventilación, evacuación y protección contra incendios.

#### 1.2.10. Viviendas.

Las viviendas se dispondrán a un nivel superior a la rasante de la calle, cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que fueren de aplicación según la normativa específica vigente, todas las dependencias habitables tendrán luz y ventilación al exterior y contará al menos, con el salón y una habitación con luces a la vía pública o bien a un espacio libre interior en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo 8 m. En todo lo referente a calidades, superficies de las dependencias, ventilación, iluminación, cocinas, baños, tendido de ropa, protección, zonas de paso, accesos a las distintas estancias, etc., cumplirán con las condiciones de la Normativa Vigente de Viviendas de Protección Oficial (VPO).

#### 1.2.11. Aparcamientos.

Las nuevas edificaciones deberán disponer en el interior de Parcela, cubierta o al aire libre, una plaza de aparcamiento por cada 100  $m^2$  construidos, para completar las necesidades del polígono con las situadas sobre la calzada.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso no será nunca inferior a 20  $m^2$ .

Las vías de distribución interiores a los garajes-estacionamiento, deberán tener una anchura mínima de 4,50 m.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberá figurar en los Proyectos

que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

#### 1.2.12. Otras condiciones.

Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir las condiciones específicas de la legislación o normativa sectorial que fuere de aplicación en función de su uso o actividad y en relación con las parcelas contiguas.

Para todo aquello no contemplado en las presentes condiciones, será de aplicación las condiciones del PGOU de Huércal-Overa.

#### 1.2.13. Cercas, vallas y cerramientos de parcela.

Todas las parcelas una vez edificadas deberán quedar valladas en todo su perímetro.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar un murete de fábrica no superior a 2,00 m. de alto, en el 50% de cada una de las alineaciones de la parcela, el resto con un murete de fábrica no superior a 1,00 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,00 m. de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m. de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 m.

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

#### 1.2.14. Condiciones estéticas.

Las nuevas construcciones deberán adaptarse a las existentes en la mayoría del casco de Huércal-Overa, en cuanto a composición, materiales de fachada, texturas, volúmenes, colores, etc.

Los volúmenes edificados deberán componerse evitando o reduciendo medianerías vistas que en todo caso habrán de ser tratadas como las fachadas, contando con los revestimientos, pinturas o acabados necesarios para producir una imagen de obra ya acabada.

Los espacios interiores de parcela no edificados y vistos desde el exterior habrán de tener tratamiento como zonas ajardinadas o zonas de aparcamientos, recibiendo el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

### 2. Condiciones particulares para cada zona.

#### 2.1. R1. Edificación plurifamiliar (tres alturas).

Comprende parcelas situadas en las Manzanas A, C y J, que representan una superficie de 896,25 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 60 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una o varias viviendas por parcela mínima.

El tipo de edificación será de alineación a vial sin retranqueos, con ocupación total de la parcela.

La tercera planta se tratará como fachada en todo su perímetro.

El uso dominante será de viviendas y usos terciarios, comercial recreativo, talleres, hotelero, servicios y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R1 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,0 m.

Parcela mínima: 60 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 3 pl.

Retranqueo a vial: 0,0 m.

Retranqueo a linderos: 0,0 m.

Ocupación: 100%.

#### 2.2. R2. Edificación plurifamiliar (dos alturas).

Comprende las parcelas situada en la Manzana C, que representan superficie de 595,00 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 60 m<sup>2</sup>, pudiendo construirse una o varias viviendas por parcela mínima.

El tipo de edificación será de alineación a vial sin retranqueos, con ocupación total de la parcela.

El uso dominante será de viviendas y usos terciarios, comercial, recreativo, talleres, hotelero, servicios y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R2 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.

Parcela mínima: 60 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 0,0 m.

Retranqueo a linderos: 0,0 m.

Ocupación: 100%

#### 2.3. R3. Edificación unifamiliar aislada o adosada.

Comprende las parcelas situadas en las Manzanas D, E y F que representan un superficie total de 4.271,00 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una o varias viviendas por parcela.

El tipo de edificación será aislada o adosada con retranqueos obligatorios de 3,00 m a fachada y a linderos.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias, si bien se admiten como alternativos los usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R3 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 3,0 m.

Retranqueo a linderos: 3,0 m.

Edificabilidad: 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 2.4. R4. Edificación unifamiliar aislada o pareada.

Comprende las parcelas situadas en las Manzanas G, H y I, que representan una superficie total de 3.895,00 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una o dos viviendas por parcela.

El tipo de edificación será aislada o pareada con retranqueos obligatorios de 3,00 m a fachada y a linderos.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias, si bien se admiten como alternativos los usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R4 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 3,0 m.

Retranqueo a linderos: 3,0 m.

Edificabilidad: 1,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 2.5. Equipamiento E-1

Comprende la parcela indicada en los planos, situada en la Manzana C, con una superficie de 48,00 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el Plan General de Huércal-Overa, será destinada a albergar los usos incluidos en el grupo equipamientos, artículo 95 del PGOU.

El tipo de edificación será de alineación a vial sin retranqueos con ocupación total de la parcela.

Las condiciones de edificación se resumen en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,0 m.  
Número de plantas: 3 pl.  
Retranqueo a vial: 0,0 m.  
Retranqueo a linderos: 0,0 m.  
Ocupación: 100%.

### 2.6. Equipamiento E-2.

Comprende la parcela indicada en el plano situada en la Manzana D con una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el Plan General de Huércal-Overa, será destinada a albergar los usos incluidos en el grupo equipamientos, artículo 95 del PGOU.

El tipo de edificación será abierta, con ocupación parcial de la parcela con retranqueos.

Las condiciones de edificación se resumen en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.  
Número de plantas: 2 pl.  
Retranqueo a vial: 3,0 m.  
Retranqueo a linderos: 3,0 m.  
Ocupación: 100 %

### 2.7. ELDUP. Espacios Libres de dominio y uso público.

Comprende las parcelas indicadas en los planos situados en las Manzanas A, B y C, destinadas a áreas de juego de niños y jardines.

Con carácter general se prohíbe la edificación en estas zonas, sin embargo excepcionalmente podrán autorizarse pequeñas edificaciones o quioscos de carácter provisional con el único fin de albergar servicios de apoyo al recreo o esparcimiento.

Tales edificaciones no tendrán una ocupación superior al 0,3% ni una altura superior a 3 m. estando separadas un mínimo de 3 m. de alineación oficial o límite de parcela.

En las zonas ajardinadas se plantarán especies existentes en la zona y especialmente resistentes.

## Ordenanzas Plan Parcial Área 1.5.a

### 1. Condiciones generales de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial.

Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

#### 1.1. Condiciones de las parcelas.

En el plano de parcelación se establece una parcelación que deberá respetarse en tanto no se apruebe un nuevo proyecto de parcelación o modificación puntual de la misma.

En todo caso, se establece como parcela mínima cualquiera de las definidas en el plano de parcelación, aunque independientemente de esto, las parcelas resultantes de cualquier reparcelación posterior deberán cumplir las siguientes condiciones de parcela mínima:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Lado mínimo de parcela: 6 m.
- Diámetro círculo inscrito: tangente a lado menor: 6 m.

### 1.2. Condiciones de la edificación.

En todo lo referente a aplicaciones y excepciones nos remitimos al PGOU, capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

#### 1.2.1. Condiciones de uso.

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos para el suelo en cada caso y ya desarrollados en el apartado de zonificación.

#### 1.2.2. Alineaciones y retranqueos.

En los planos de ordenación se señalan las alineaciones oficiales exteriores o de calle, que fijan el límite entre los espacios públicos y los privados. En algunos casos este límite coincide con la situación de fachada de las edificaciones, como es el caso de la edificación plurifamiliar y el equipamiento, pero en el resto no es así y la edificación deberá respetar el retranqueo mínimo de 3 m desde la alineación oficial a vía pública. Entendiéndose ésta como la línea exterior de la calle que hace frente a la parcela, definida en los planos.

Como consecuencia de tales retranqueos se establecen en los planos las alineaciones de la edificación.

Las áreas resultantes una vez deducidos los retranqueos se consideran edificables, quedando expresadas en los planos, excepto en las zonas de edificación aislada que además deberán respetar retranqueos a los linderos interiores, según se explicará en las condiciones particulares de cada zona.

#### 1.2.3. Ocupación.

Se define la ocupación como la parte de parcela que se puede construir en cada planta. Queda determinada para cada zona o parcela por un coeficiente que relaciona la superficie edificable en cada planta con la superficie de la parcela, expresándose en tanto por ciento. En todo caso la ocupación no será mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios, aunque por la aplicación del coeficiente así sucediera.

La ocupación máxima para cada planta y subzona edificable serán las establecidas en sus condiciones particulares.

#### 1.2.4. Edificabilidad máxima.

Se define la edificabilidad máxima en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como el total de la superficie que puede construirse sobre cada parcela.

A efectos de cálculo de edificabilidad serán computables todos los espacios construidos cerrados situados por encima de la rasante de la acera.

No serán computables los espacios abiertos en dos o más lados dispuestos bajo soportales o marquesinas, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, ni los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo esté a menos de 1,00 m. de la rasante de la acera.

#### 1.2.5. Altura de la edificación.

La altura de las edificaciones se limita para cada uso particular en función del número de plantas y de su altura en metros.

Se define la altura en metros como la longitud comprendida entre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela y la proyección sobre su vertical de la acera superior del forjado de cubierta. En los casos de calles con fuerte pendiente, la edificación se escalonará cumpliendo en todos los puntos de la fachada las condiciones de cómputo de plantas y de edificabilidad anteriormente mencionadas, es decir, el punto donde los semisótanos se consideran como una planta más.

Cuando el volumen del edificio se descomponga en varios tramos escalonados la medición de la altura se realizará sobre la rasante más baja de la calle frente a cada tramo. A estos efectos el frente mínimo de cada tramo será de 10 m.

La altura máxima de la edificación para cada zona y uso específico se refleja en las condiciones particulares.

En todo lo no contemplado en este apartado referente a edificaciones en calles con pendientes pronunciadas, nos remitimos al artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa.

En todo lo referente a edificaciones entre calles con diferente cota nos remitimos al referido al artículo 53 del PGOU de Huércal-Overa.

1.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sobre la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de escaleras, cubiertas translúcidas de patios de luces, depósitos de agua y de instalaciones de climatización. No computarán a efectos de edificabilidad.

Será de aplicación el PGOU, Capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

1.2.7. Altura de plantas.

Se define como la distancia libre el pavimento y el techo de cada espacio habitable. Se establece una altura mínima de 3,00 m para uso de equipamiento y locales de pública concurrencia, 2,80 para los locales comerciales, 2,50 m para viviendas, 2,20 m para sótanos destinados a garajes y aseos, en cualquier caso. La altura máxima no tiene otra limitación que la máxima de la edificación en cada zona.

1.2.8. Vuelos.

En ningún caso se permitirán otros vuelos sobre la vía pública, que no sean balcones, miradores con carpintería metálica o de madera, aleros de cubierta y pequeños vuelos de remates y composición de la fachada (cornisas, recercados, etc.).

El vuelo máximo permitido se medirá perpendicularmente a la fachada desde alineación oficial de edificación (la que respeta los retranqueos indicados en los planos) cifrándose en 0,80 m. y con una envergadura máxima individual del 50% de la fachada. En el caso de miradores, estos vuelos computarán a efectos de edificabilidad al 100%. Los espacios cubiertos y cerrados por 2 ó 3 lados, computarán al 50% y no computarán cuando estén abiertos por 3 lados aunque estén cubiertos. Este mismo criterio se aplicará a los espacios privativos cubiertos de similares características.

Los balcones tendrán una losa de espesor inferior a 15 cm., se separarán de las medianerías y entre sí, una distancia mínima igual al vuelo máximo y al menos 60 cm., la longitud máxima de dicho vuelo será de 4 m., no pudiendo situarse a una altura, desde la rasante de la acera, inferior a 3 m. Los elementos simbólicos como cornisas, vierteaguas, aleros de cubiertas inclinadas, etc., no volarán más de 40 cm. con un espesor de 15 cm.

1.2.9. Patios interiores.

Se permitirán patios interiores para la ventilación e iluminación, siempre que cumplan con las condiciones siguientes: el diámetro mínimo del círculo inscribible será 3,00 m. y su superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> si bien, en viviendas unifamiliares se permiten luces rectas en espacios de hasta 2,00 m. de ancho y 6 m<sup>2</sup>.

Se considerarán viviendas exteriores aquéllas en que al menos estancia y otra dependencia tengan huecos de ventilación e iluminación a vía pública o bien a un espacio libre interior en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo de 8 m.

1.2.10. Sótanos y semisótanos.

Dentro de las áreas edificadas establecidas podrán construirse sótanos o semisótanos. Los sótanos o semisótanos no se computarán a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado del techo se disponga a menos de 1,00 m. de la rasante de la calle a que hace frente la parcela ni a cualquier patio interior que se puede realizar. En las calles en pendiente, empezará a computar en altura como en número de planta, a partir del punto en que deje de cumplirse la condición anterior, la superficie delimitada por la perpendicular a la fachada en ese punto se contabilizará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

Los espacios construidos bajo rasante podrán destinarse a garajes, almacenes, alojamiento de instalaciones de climatización u otra análogas, no pudiendo alojar en ningún caso viviendas.

Deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente, en particular las relativas a condiciones de ventilación, evacuación y protección contra incendios.

1.2.11. Viviendas.

Las viviendas se dispondrán a un nivel superior a la rasante de la calle, cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que fueren de aplicación según la normativa específica vigente, todas las dependencias habitables tendrán luz y ventilación al exterior y contará al menos, con el salón y una habitación con luces a la vía pública o bien a un espacio libre interior en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo 8 m. En todo lo referente a calidades, superficies de las dependencias, ventilación, iluminación, cocinas, baños, tendido de ropa, protección, zonas de paso, accesos a las distintas estancias, etc., cumplirán con las condiciones de la Normativa Vigente de Viviendas de Protección Oficial (VPO).

1.2.12. Aparcamientos.

Las nuevas edificaciones deberán disponer en el interior de Parcela, cubierta o al aire libre, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, para completar las necesidades del polígono con las situadas sobre la calzada.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

Las vías de distribución interiores a los garajes-estacionamiento, deberán tener una anchura mínima de 4,50 m.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberá figurar en los Proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

1.2.13. Otras condiciones.

Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir las condiciones específicas de la legislación o normativa sectorial que fuere de aplicación en función de su uso o actividad y en relación con las parcelas contiguas.

Para todo aquello no contemplado en las presentes condiciones, será de aplicación las condiciones del PGOU de Huércal-Overa.

1.2.14. Cercas, vallas y cerramientos de parcela.

Todas las parcelas una vez edificadas deberán quedar valladas en todo su perímetro.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar un murete de fábrica no superior a 2,00 m. de alto, en el 50% de cada una de las alineaciones de la parcela, el resto con un murete de fábrica no superior a 1,00 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,00 m. de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m. de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 m.

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

#### 1.2.15. Condiciones estéticas.

Las nuevas construcciones deberán adaptarse a las existentes en la mayoría del casco de Huércal-Overa, en cuanto a composición, materiales de fachada, texturas, volúmenes, colores, etc.

Los volúmenes edificados deberán componerse evitando o reduciendo medianerías vistas que en todo caso habrán de ser tratadas como las fachadas, contando con los revestimientos, pinturas o acabados necesarios para producir una imagen de obra ya acabada.

Los espacios interiores de parcela no edificados y vistos desde el exterior habrán de tener tratamiento como zonas ajardinadas o zonas de aparcamientos, recibiendo el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

### 2. Condiciones particulares para cada zona.

#### 2.1. R1 Edificación unifamiliar adosada.

Comprenden las parcelas indicadas en los planos de proyecto para uso residencial unifamiliar adosada y que son las denominadas: 2.3; 3.2; 3.3; 4.1; 4.2; 4.3; 8.1; 8.2; 8.3; 11.1; 11.2 y 13.1, que representan una superficie total de 6.292,17 m<sup>2</sup>, es decir, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una o varias viviendas unifamiliares por parcela mínima.

El tipo de edificación será aislada o adosada con retranqueos obligatorios de 3 m. a fachada.

El uso dominante será de viviendas y edificaciones complementarias usos terciarios, si bien, se admiten como alternativos los usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R1 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.  
Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.  
Número de plantas: 2 pl.  
Retranqueo a vial: 3,0 m.  
Retranqueo a linderos: 0,0 m.  
Ocupación planta baja: 80%.  
Ocupación planta alta: 60%.  
Edificabilidad: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Estas condiciones de ocupación y la edificabilidad se refieren a la parcela bruta, sin embrago, salvo que se apruebe un Estudio de Detalle, no podrán superarse las áreas edificables definidas en los planos.

#### 2.2. R2. Edificación unifamiliar aislada.

Comprende las parcelas indicadas en los planos de proyecto para uso residencial unifamiliar aislada y que son las manzanas completas 5, 6, 9 y 12, así como las parcelas denominadas: 10.1; 10.2 y 10.3, que representan una superficie total de 8.940,39 m<sup>2</sup>, parcelas de edificables privativas.

La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>, pudiendo construirse una sola vivienda unifamiliar por parcela mínima.

El tipo de edificación será aislada con retranqueos obligatorios de 3 m a fachada y a linderos de 2 m. Aunque excepcionalmente se pueden parear, dos a dos, adosándolas por un solo lindero.

El uso dominante será de viviendas y usos terciarios, comercial, recreativo, talleres, hotelero, servicios y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R2 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.  
Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.  
Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 3,0 m.  
Retranqueo a linderos: 2,0 m.  
Ocupación planta baja: 60%.  
Ocupación planta alta: 50%.  
Edificabilidad: 1,150 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Estas condiciones de ocupación y la edificabilidad se refieren a la parcela bruta, sin embrago, salvo que se apruebe un Estudio de Detalle, no podrán superarse las áreas edificables definidas en los planos.

#### 2.3. R3. Edificación unifamiliar carretera.

Comprende las parcelas indicadas en los planos de proyecto para uso residencial unifamiliar aislada y que son las denominadas: 10.4 y 10.5, que representan una superficie total de 1.527,42 m<sup>2</sup>, parcelas de edificables privativas.

La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una o varias viviendas unifamiliares por parcela.

El tipo de edificación será vivienda aislada o adosadas con retranqueos obligatorios a fachada de 3 m y a linderos de 2 m, está edificación se podrá levantar sobre un local comercial situado a nivel de la carretera y que no presentará retranqueos a linderos.

El uso dominante será de viviendas, permitiendo usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos en la planta baja, además se admite como alternativo el uso hotelero y de servicios.

Las condiciones que definen el tipo R3 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,0 m.  
Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.  
Número de plantas: 3 pl.  
Retranqueo a vial: 3,0 m.  
Retranqueo a linderos: 2,0 m.  
Ocupación planta baja: 70%.  
Ocupación planta alta: 65%.  
Edificabilidad: 1,900 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Estas condiciones de ocupación y la edificabilidad se refieren a la parcela bruta, sin embrago, salvo que se apruebe un Estudio de Detalle, no podrán superarse las áreas edificables definidas en los planos.

La edificabilidad y la ocupación asignadas al local vienen determinadas por su situación en semisótano, con lo que construyendo todo el local computara solo el 70% de ocupación y edificabilidad.

#### 2.4. R4. Edificación plurifamiliar.

Comprende las parcelas indicadas en los planos de proyecto para uso residencial unifamiliar adosada y que son las denominadas: 7.1 y 13.2, que representan una total de 365,54 m<sup>2</sup>, parcelas de edificables privativas.

La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una o varias viviendas unifamiliares por parcela.

El tipo de edificación será de alineación a vial sin retranqueos, con ocupación total de la parcela.

El uso dominante será de viviendas, permitiendo usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos en la planta baja, además se admite como alternativo el uso hotelero y de servicios.

Las condiciones que definen el tipo R4 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,0 m.  
Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.  
Número de plantas: 3 pl.  
Retranqueo a vial: 0,0 m.  
Retranqueo a linderos: 0,0 m.  
Ocupación planta baja: 100%.  
Ocupación planta alta: 100%.  
Edificabilidad: 2,950 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 2.5. Equipamiento E.

Comprende la parcela indicada en los planos, situada en 2.1 y 2.2, con una superficie de 1.099,05 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el Plan General de Huércal-Overa, será destinada a albergar los usos incluidos en el grupo equipamientos, artículo 95 del PGOU.

El tipo de edificación será de alineación a vial sin retranqueos con ocupación total de la parcela.

Las condiciones de edificación se resumen en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,0 m.  
Número de plantas: 3 pl.  
Retranqueo a vial: 0,0 m.  
Retranqueo a linderos: 0,0 m.  
Ocupación: 100%.

### 2.7. Zonas verdes y espacios libre.

Comprende las parcelas indicadas en los planos de proyecto y denominadas 1.1 y 3.1, destinadas a áreas de juego de niños y jardines.

Con carácter general se prohíbe la edificación en estas zonas, sin embargo excepcionalmente podrán autorizarse pequeñas edificaciones o quioscos de carácter provisional con el único fin de albergar servicios de apoyo al recreo o esparcimiento.

Tales edificaciones no tendrán una ocupación superior al 0,3% ni una altura superior a 3 m, estando separadas un mínimo de 3 m de alineación oficial o límite de parcela.

Las condiciones para su construcción y explotación deberán ser en todo caso objeto de concesión administrativa derivada de concurso público y sujetas a las ordenanzas municipales al respecto. También se permitirán las edificaciones al servicio de la infraestructura, siempre que su situación resulte necesaria para el normal funcionamiento de las instalaciones.

En estos supuestos excepcionales la edificación se ajustará exactamente a las condiciones del servicio debiendo integrarse en la ordenación, tratamiento y plantaciones de la zona.

En las zonas ajardinadas se plantarán especies autóctonas existentes en la zona y especialmente resistentes.

## Ordenanzas Plan Parcial Área 1.6

### 1. Condiciones generales de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial.

Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

#### 1.1. Condiciones de las parcelas.

En el plano de parcelación a título orientativo se establece una parcelación. Dicha parcelación podrá modificarse o establecerse como definitiva en el proyecto de compensación.

En cualquier caso se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

- Superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.
- Lado mínimo de parcela: 6 m.
- Diámetro círculo inscrito tangente a lado menor: 6 m.

#### 1.2. Condiciones de la edificación.

En todo lo referente a aplicaciones y excepciones nos remitimos al PGOU, capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

##### 1.2.1. Condiciones de uso.

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos para el suelo en cada caso y ya desarrollados en el apartado de zonificación.

##### 1.2.2. Alineaciones y retranqueos.

En los planos de ordenación se señalan las alineaciones oficiales exteriores o de calle, que fijan el límite entre los espacios públicos y privados.

Este límite coincide con la situación de la fachada de las edificaciones, excepto en el caso de edificación residencial R2 y R3, que deberá respetar el retranqueo mínimo de 2,50 m. desde la alineación oficial a vía pública.

Entendiéndose ésta como la línea exterior de la calle que hace frente a la parcela, definida en los planos.

Como consecuencia de tales retranqueos se establecen en los planos las alineaciones de la edificación.

Las áreas resultantes una vez, deducidos los retranqueos se consideran edificables, quedando expresadas en los planos.

##### 1.2.3. Ocupación.

Se define la ocupación como la parte de parcela que se puede construir en cada planta. Queda determinada para cada zona o parcela por un coeficiente que relaciona la superficie edificable en cada planta con la superficie de la parcela, expresándose en tanto por ciento. En todo caso la ocupación no será mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios, aunque por la aplicación del coeficiente así sucediera.

La ocupación máxima para cada planta y subzona edificable serán las establecidas en sus condiciones particulares.

##### 1.2.4. Edificabilidad máxima.

Se define la edificabilidad máxima en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como el total de la superficie que puede construirse sobre cada parcela.

A efectos de cálculo de edificabilidad serán computables todos los espacios construidos cerrados situados por encima de la rasante de la acera.

No serán computables los espacios abiertos en dos o más lados dispuestos bajo soportales o marquesinas, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, ni los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo esté a menos de 1,00 m. de la rasante de la acera.

##### 1.2.5. Altura de la edificación.

La altura de las edificaciones se limita para cada uso particular en función del número de plantas y de su altura en metros.

Se define la altura en metros como la longitud comprendida entre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela y la proyección sobre su vertical de la acera superior del forjado de cubierta. En los casos de calles con fuerte pendiente, la edificación se escalonará cumpliendo en todos los puntos de la fachada las condiciones de cómputo de plantas y de edificabilidad anteriormente mencionadas, es decir, el punto donde los semisótanos se consideran como una planta más.

Cuando el volumen del edificio se descomponga en varios tramos escalonados la medición de la altura se realizará sobre la rasante más baja de la calle frente a cada tramo. A estos efectos el frente mínimo de cada tramo será de 10 m.

La altura máxima de la edificación para cada zona y uso específico se refleja en las condiciones particulares.

En todo lo no contemplado en este apartado referente a edificaciones en calles con pendientes pronunciadas, nos remitimos al artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa.

En todo lo referente a edificaciones entre calles con diferente cota nos remitimos al referido al artículo 53 del PGOU de Huércal-Overa.

##### 1.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sobre la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de escaleras, cubiertas translúcidas de patios de luces, depósitos de agua y de instalaciones

de climatización. No computarán a efectos de edificabilidad.

Será de aplicación el PGOU, Capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

#### 1.2.7. Vuelos.

En ningún caso se permitirán otros vuelos sobre la vía pública, que no sean balcones, miradores con carpintería metálica o de madera, aleros de cubierta y pequeños vuelos de remates y composición de la fachada (cornisas, recercados, etc.). El vuelo máximo permitido se medirá perpendicularmente a la fachada desde alineación oficial de edificación (la que respeta los retranqueos indicados en los planos) cifrándose en 0,80 m. y con una envergadura máxima individual del 50% de la fachada. En el caso de miradores, estos vuelos computarán a efectos de edificabilidad al 100%. Los espacios cubiertos y cerrados por 2 ó 3 lados, computarán al 50% y no computarán cuando estén abiertos por 3 lados aunque estén cubiertos. Este mismo criterio se aplicará a los espacios privativos cubiertos de similares características.

Los balcones tendrán una losa de espesor inferior a 15 cm., se separarán de las medianerías y entre sí, una distancia mínima igual al vuelo máximo y al menos 60 cm., la longitud máxima de dicho vuelo será de 4 m., no pudiendo situarse a una altura, desde la rasante de la acera, inferior a 3 m. Los elementos simbólicos como cornisas, vierteaguas, aleros de cubiertas inclinadas, etc., no volarán más de 40 cm. con un espesor de 15 cm.

#### 1.2.8. Patios interiores.

Se permitirán patios interiores para la ventilación e iluminación, siempre que cumplan con las condiciones siguientes: el diámetro mínimo del círculo inscribible será 3,00 m. y su superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> si bien, en viviendas unifamiliares se permiten luces rectas en espacios de hasta 2,00 m. de ancho y 6 m<sup>2</sup>.

Se consideran viviendas exteriores aquellas en que al menos estancia y otra dependencia tengan huecos de ventilación e iluminación a vía pública o bien a un espacio libre interior en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo de 8 m.

#### 1.2.9. Sótanos y semisótanos.

Dentro de las áreas edificadas establecidas podrán construirse sótanos o semisótanos. Los sótanos o semisótanos no se computarán a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado del techo se disponga a menos de 1,00 m. de la rasante de la calle a que hace frente la parcela ni a cualquier patio interior que se puede realizar. En las calles en pendiente, empezar a computar en altura como en número de planta, a partir del punto en que deje de cumplirse la condición anterior, la superficie delimitada por la perpendicular a la fachada en ese punto se contabilizará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

Los espacios construidos bajo rasante podrán destinarse a garajes, almacenes, alojamiento de instalaciones de climatización u otras análogas, no pudiendo alojar en ningún caso viviendas.

Deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente, en particular las relativas a condiciones de ventilación, evacuación y protección contra incendios.

#### 1.2.10. Viviendas.

Las viviendas se dispondrán a un nivel superior a la rasante de la calle, cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que fueren de aplicación según la normativa específica vigente, todas las dependencias habitables tendrán luz y ventilación al exterior y contará al menos, con el salón y una habitación con luces a la vía pública o bien a un espacio libre interior en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo 8 m. En todo lo referente a calidades, superficies de las dependencias, ventilación, iluminación, cocinas, baños, tendido de ropa, protección, zonas de

paso, accesos a las distintas estancias, etc., cumplirán con las condiciones de la Normativa Vigente de Viviendas de Protección Oficial (VPO).

#### 1.2.11. Aparcamientos.

Las nuevas edificaciones deberán disponer en el interior de Parcela, cubierta o al aire libre, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, para completar las necesidades del polígono con las situadas sobre la calzada.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

Las vías de distribución interiores a los garajes-estacionamiento, deberán tener una anchura mínima de 4,50 m.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberá figurar en los Proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

#### 1.2.12. Otras condiciones.

Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir las condiciones específicas de la legislación o normativa sectorial que fuere de aplicación en función de su uso o actividad y en relación con las parcelas contiguas.

Para todo aquello no contemplado en las presentes condiciones, será de aplicación las condiciones del PGOU de Huércal-Overa.

#### 1.2.13. Cercas, vallas y cerramientos de parcela.

Todas las parcelas una vez edificadas deberán quedar valladas en todo su perímetro.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar un murete de fábrica no superior a 2,00 m. de alto, en el 50% de cada una de las alineaciones de la parcela, el resto con un murete de fábrica no superior a 1,00 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,00 m. de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m. de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 m.

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

#### 1.2.14. Condiciones estéticas.

Las nuevas construcciones deberán adaptarse a las existentes en la mayoría del casco de Huércal-Overa, en cuanto a composición, materiales de fachada, texturas, volúmenes, colores, etc.

Los volúmenes edificados deberán componerse evitando o reduciendo medianerías vistas que en todo caso habrán de ser tratadas como las fachadas, contando con los revestimientos, pinturas o acabados necesarios para producir una imagen de obra ya acabada.

Los espacios interiores de parcela no edificados y vistos desde el exterior habrán de tener tratamiento como zonas ajardinadas o zonas de aparcamientos, recibiendo el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

2. Condiciones particulares para cada zona.

2.1. R1. Edificación plurifamiliar (tres alturas).

Comprende parcelas situadas en las Manzanas A y B, que representan una superficie de 4.235,00 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 60 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una o varias viviendas por parcela mínima.

El tipo de edificación será de ordenación a vial en planta baja permitiéndose los retranqueos en planta primera y segunda, condicionados a no dejar medianerías vistas.

Manteniendo la edificabilidad global de cada una de las dos manzanas, se ordenarán las edificaciones en bloques aislados, dejando espacios abiertos de 7,00 m de ancho, según se especifica en el plano de Zonificación.

El uso dominante será de viviendas y usos terciarios, comercial recreativo, talleres, hotelero, servicios y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R1 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,0 m.

Parcela mínima: 60 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 3 pl.

Retranqueo a vial: 0,0 m.

Retranqueo a linderos: 0,0 m.

Edificabilidad: 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 100%.

2.2. R2. Edificación plurifamiliar (dos alturas).

Comprende las parcelas situada en la Manzana C, que representan superficie de 1.843,00 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 60 m<sup>2</sup>, pudiendo construirse una o varias viviendas por parcela mínima.

El tipo de edificación será de alineación a vial sin retranqueos, con ocupación total de la parcela, excepto la fachada a la calle de la zona pública que se retranqueará 2,5 m.

El uso dominante será de viviendas y usos terciarios, comercial, recreativo, talleres, hotelero, servicios y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R2 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.

Parcela mínima: 60 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 0,0 y 2,5 m.

Retranqueo a linderos: 0,0 m.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 100%.

2.3. R3. Edificación unifamiliar aislada o adosada.

Comprende las parcelas situadas en las Manzanas E, que representan un superficie total de 1.764,00 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una o varias viviendas por parcela.

El tipo de edificación será aislada o adosada con retranqueos obligatorios de 2,50 m a fachada y a linderos.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias, si bien se admiten como alternativos los usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R3 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.

Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 2,5 m.

Retranqueo a linderos: 2,5 m.

Edificabilidad: 0,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2.4. Equipamiento E.

Comprende la parcela indicada en los planos, situada en la Manzana D, con una superficie de 1.094,00 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el Plan General de Huércal-Overa, será destinada a albergar los usos incluidos en el grupo equipamientos, artículo 95 del PGOU.

El tipo de edificación será de alineación a vial sin retranqueos con ocupación total de la parcela.

Las condiciones de edificación se resumen en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,0 m.

Número de plantas: 3 pl.

Retranqueo a vial: 0,0 m.

Retranqueo a linderos: 0,0 m.

Ocupación: 100%

2.5. ELDUP. Espacios Libres de dominio y uso público.

Comprende las parcelas indicadas en los planos situados en las Manzanas A y D, destinadas a áreas de juego de niños y jardines.

Con carácter general se prohíbe la edificación en estas zonas, sin embargo excepcionalmente podrán autorizarse pequeñas edificaciones o quioscos de carácter provisional con el único fin de albergar servicios de apoyo al recreo o esparcimiento. Tales edificaciones no tendrán una ocupación superior al 0,3% ni una altura superior a 3 m. estando separadas un mínimo de 3 m. de alineación oficial o límite de parcela.

En las zonas ajardinadas se plantarán especies existentes en la zona y especialmente resistentes.

#### Ordenanzas Plan Parcial Área 1.7

1. Condiciones generales de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial. Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

1.1. Condiciones de las parcelas.

En el plano de parcelación a título orientativo se establece una parcelación. Dicha parcelación podrá modificarse o establecerse como definitiva en el proyecto de compensación.

En cualquier caso se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

- Retranqueos: 6 m.

1.2. Condiciones de la edificación.

En todo lo referente a aplicaciones y excepciones nos remitimos al PGOU, Capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

1.2.1. Condiciones de uso.

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos para el suelo en cada caso y ya desarrollados en el apartado de zonificación.

1.2.2. Alineaciones y retranqueos.

En los planos de ordenación se señalan las alineaciones oficiales exteriores o de calle, que fijan el límite entre los espacios públicos y privados.

Sobre este límite se establece un retranqueo mínimo para la edificación de 3 m, siendo igualmente el retranqueo de la edificación con los medianeros de 3 m.

Las áreas resultantes una vez, deducidos los retranqueos se consideran edificables, quedando expresadas en los planos.

### 1.2.3. Ocupación.

Se define la ocupación como la parte de parcela que se puede construir en cada planta. Queda determinada para cada zona o parcela por un coeficiente que relaciona la superficie edificable en cada planta con la superficie de la parcela, expresándose en tanto por ciento. En todo caso la ocupación no será mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios, aunque por la aplicación del coeficiente así sucediera.

La ocupación máxima para cada planta y subzona edificable serán las establecidas en sus condiciones particulares.

### 1.2.4. Edificabilidad máxima.

Se define la edificabilidad máxima en  $m^2/m^2$  como el total de la superficie que puede construirse sobre cada parcela.

A efectos de cálculo de edificabilidad serán computables todos los espacios construidos cerrados situados por encima de la rasante de la acera.

No serán computables los espacios abiertos en dos o más lados dispuestos bajo soportales o marquesinas, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, ni los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo esté a menos de 1,00 m. de la rasante de la acera.

### 1.2.5. Altura de la edificación.

La altura de las edificaciones se limita para cada uso particular en función del número de plantas y de su altura en metros.

Se define la altura en metros como la longitud comprendida entre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela y la proyección sobre su vertical de la acera superior del forjado de cubierta. En los casos de calles con fuerte pendiente, la edificación se escalonará cumpliendo en todos los puntos de la fachada las condiciones de cómputo de plantas y de edificabilidad anteriormente mencionadas, es decir, el punto donde los semisótanos se consideran como una planta más.

Cuando el volumen del edificio se descomponga en varios tramos escalonados la medición de la altura se realizará sobre la rasante más baja de la calle frente a cada tramo. A estos efectos el frente mínimo de cada tramo será de 10 m.

La altura máxima de la edificación para cada zona y uso específico se refleja en las condiciones particulares.

En todo lo no contemplado en este apartado referente a edificaciones en calles con pendientes pronunciadas, nos remitimos al artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa.

En todo lo referente a edificaciones entre calles con diferente cota nos remitimos al referido al artículo 53 del PGOU de Huércal-Overa.

### 1.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sobre la altura máxima solo se permitirá la construcción de castilletes de escaleras, cubiertas translúcidas de patios de luces, depósitos de agua y de instalaciones de climatización. No computarán a efectos de edificabilidad siempre que la superficie construida no supere los 12  $m^2$ , en caso contrario computarán íntegramente.

En cualquier caso no se permitirá superar los 25  $m^2$ , debiendo quedar retranqueados de la fachada u ocultados con la cubierta.

Será de aplicación el PGOU, capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

### 1.2.7. Vuelos.

El vuelo máximo permitido se medirá perpendicularmente a la fachada desde alineación oficial de edificación (la que respeta los retranqueos indicados en los planos) cifrándose en 0,80 m.

En el caso de miradores, estos vuelos computarán a efectos de edificabilidad al 100%. Los espacios cubiertos y cerrados por 2 lados computarán al 50% y los cerrados por 3 lados computarán al 100%. Este mismo criterio se

aplicará a los espacios privativos cubiertos de similares características.

### 1.2.8. Patios interiores.

Se permitirán patios interiores para la ventilación e iluminación, siempre que cumplan con las condiciones siguientes: el diámetro mínimo del círculo inscribible será 2,00 m. y su superficie mínima de 6  $m^2$ .

### 1.2.9. Sótanos y semisótanos.

Dentro de las áreas edificadas establecidas podrán construirse sótanos o semisótanos. Los sótanos o semisótanos no se computarán a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado del techo se disponga a menos de 1,00 m. de la rasante de la calle a que hace frente la parcela ni a cualquier patio interior que se puede realizar. En las calles en pendiente, empezar a computar en altura como en número de planta, a partir del punto en que deje de cumplirse la condición anterior, la superficie delimitada por la perpendicular a la fachada en ese punto se contabilizará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

Los espacios construidos bajo rasante podrán destinarse a garajes, almacenes, alojamiento de instalaciones de climatización u otra análogas, no pudiendo alojar en ningún caso viviendas.

Deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente, en particular las relativas a condiciones de ventilación, evacuación y protección contra incendios.

### 1.2.10. Viviendas.

Las viviendas se dispondrán a un nivel superior a la rasante de la calle, cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que fueren de aplicación según la normativa específica vigente, todas las dependencias habitables tendrán luz y ventilación al exterior.

### 1.2.11. Aparcamientos.

Las nuevas edificaciones deberán disponer en el interior de parcela, cubierta o al aire libre, dos plazas de aparcamiento por vivienda, para completar las necesidades del polígono con las situadas sobre la calzada.

### 1.2.12. Otras condiciones.

Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir las condiciones específicas de la legislación o normativa sectorial que fuere de aplicación en función de su uso o actividad y en relación con las parcelas contiguas.

Para todo aquello no contemplado en las presentes condiciones, será de aplicación las condiciones del PGOU de Huércal-Overa.

### 1.2.13. Cercas, vallas y cerramientos de parcela.

Todas las parcelas una vez edificadas deberán quedar valladas en todo su perímetro.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar un murete de fábrica no superior a 2,00 m. de alto, en el 50% de cada una de las alineaciones de la parcela, el resto con un murete de fábrica no superior a 1,00 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,00 m. de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

- a) Hasta 3 m. de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 m.

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

## 1.2.14. Condiciones estéticas.

Las nuevas construcciones deberán adaptarse a las existentes en la mayoría del casco de Huércal-Overa, en cuanto a composición, materiales de fachada, texturas, volúmenes, colores, etc.

Los volúmenes edificados deberán componerse evitando o reduciendo medianerías vistas que en todo caso habrán de ser tratadas como las fachadas, contando con los revestimientos, pinturas o acabados necesarios para producir una imagen de obra ya acabada.

Los espacios interiores de parcela no edificados y vistos desde el exterior habrán de tener tratamiento como zonas ajardinadas o zonas de aparcamientos, recibiendo el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

## 2. Condiciones particulares para cada zona.

## 2.1. R1. y R2. Edificación unifamiliar aislada o pareada.

Comprende parcelas situadas en las Manzanas A, B, C, E, F, I, K, N y la Manzana 2, que representan una superficie de 35.749,93 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una o dos viviendas por parcela mínima.

El tipo de edificación será aislada o pareada con retranqueos obligatorios de 3 m. a fachada y a linderos.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias, si bien se admiten como alternativos los usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R1 y R2 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 3,0 m.

Retranqueo a linderos: 3,0 m.

Edificabilidad: 0,99 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 70% .

Aparcamientos interiores: El mayor de 1 por cada 150 m<sup>2</sup> construidos de edificación o dos por vivienda.

## 2.2. R3. Edificación unifamiliar aislada o pareada.

Comprende parcelas situadas en las Manzanas D, G y J, que representan una superficie de 12.032,60 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 550 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una o dos viviendas por parcela mínima.

El tipo de edificación será aislada o pareada con retranqueos obligatorios de 3 m. a fachada y a linderos.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias, si bien se admiten como alternativos los usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R3 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.

Parcela mínima: 550 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 3,0 m.

Retranqueo a linderos: 3,0 m.

Edificabilidad: 0,99 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 70%.

Aparcamientos interiores: El mayor de 1 por cada 150 m<sup>2</sup> construidos de edificación o dos por vivienda.

## 2.3. R4. Edificación unifamiliar aislada o pareada.

Comprende las parcelas situadas en las Manzana O y Manzana 1 que representan una superficie total de 5.792,63 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 650 m<sup>2</sup>. pudiendo construirse una o dos viviendas por parcela mínima.

El tipo de edificación será aislada o pareada con retranqueos obligatorios de 3 m. a fachada y a linderos.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias, si bien se admiten como alternativos los usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R3 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.

Parcela mínima: 650 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 3,0 m.

Retranqueo a linderos: 3,0 m.

Edificabilidad: 0,99 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 70%.

Aparcamientos interiores: El mayor de 1 por cada 150 m<sup>2</sup> construidos de edificación o dos por vivienda.

## 2.4. R5. Edificación unifamiliar aislada o pareada.

Comprende las parcelas situadas en las Manzana L que representa una superficie total de 1.648,00 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 800 m<sup>2</sup>, pudiendo construirse una o dos viviendas por parcela mínima.

El tipo de edificación será aislada o pareada con retranqueos obligatorios de 3 m. a fachada y a linderos.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias, si bien se admiten como alternativos los usos terciarios, comercial, recreativo, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R3 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.

Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 3,0 m.

Retranqueo a linderos: 3,0 m.

Edificabilidad: 0,99 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 70%.

Aparcamientos interiores: El mayor de 1 por cada 150 m<sup>2</sup> construidos de edificación o dos por vivienda.

## 2.5. Equipamiento E-1.

Comprende la parcela indicada en los planos, situada en la Manzana H, con una superficie de 194,00 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el Plan General de Huércal-Overa, será destinada a albergar los usos incluidos en el grupo equipamientos, artículo 95 del PGOU.

El tipo de edificación será de alineación a vial sin retranqueos con ocupación total de la parcela.

Las condiciones de edificación se resumen en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 0,0 m.

Retranqueo a linderos: 0,0 m.

Ocupación: 100%

## 2.6. Equipamiento E-2.

Comprende la parcela indicada en los planos, situada en la Manzana M, con una superficie de 2.003,18 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el Plan General de Huércal-Overa, será destinada a albergar los usos incluidos en el grupo equipamientos, artículo 95 del PGOU.

El tipo de edificación será aislada o pareada con retranqueos obligatorios de 3 m. a fachada y a linderos.

Las condiciones de edificación se resumen en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,0 m.  
 Número de plantas: 3 pl.  
 Retranqueo a vial: 3,0 m.  
 Retranqueo a linderos: 3,0 m.  
 Ocupación: 100%.

#### 2.7. ELDUP. Espacios Libres de dominio y uso público.

Comprende las parcelas indicadas en los planos situados en las Manzanas H, P y Manzana 2, destinadas a áreas de juego de niños y jardines.

Con carácter general se prohíbe la edificación en estas zonas, sin embargo excepcionalmente podrán autorizarse pequeñas edificaciones o quioscos de carácter provisional con el único fin de albergar servicios de apoyo al recreo o esparcimiento.

Tales edificaciones no tendrán una ocupación superior al 0,3% ni una altura superior a 3 m. estando separadas un mínimo de 3 m. de alineación oficial o límite de parcela.

En las zonas ajardinadas se plantarán especies existentes en la zona y especialmente resistentes.

### Ordenanzas Plan Parcial Área 5.1

#### 1. Condiciones generales de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial.

Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

##### 1.1. Condiciones de las parcelas.

En el plano de parcelación a título orientativo se establece una parcelación.

Dicha parcelación podrá modificarse o establecerse como definitiva en el proyecto de compensación.

En cualquier caso se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

- Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos mínimo de parcela a viales en residencial: 2,50 m.

##### 1.2. Condiciones de la edificación.

En todo lo referente a aplicaciones y excepciones nos remitimos al PGOU, Capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

###### 1.2.1. Condiciones de uso.

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos para el suelo en cada caso y ya desarrollados en el apartado de zonificación.

###### 1.2.2. Alineaciones y retranqueos.

En los planos de ordenación se señalan las alineaciones oficiales exteriores o de calle, que fijan el límite entre los espacios públicos y privados.

Este límite coincide con la situación de la fachada de las edificaciones, excepto en el caso de edificación residencial R1, que deberá respetar el retranqueo mínimo de 2,5 m. desde la alineación oficial a vía pública.

Entendiéndose ésta como la línea exterior de la calle que hace frente a la parcela, definida en los planos.

Como consecuencia de tales retranqueos se establecen en los planos las alineaciones de la edificación.

Las áreas resultantes una vez, deducidos los retranqueos se consideran edificables, quedando expresadas en los planos, excepto en las zonas de edificación aislada que además deberán respetar retranqueos a los linderos interiores, según se explicará en condiciones particulares de cada zona.

###### 1.2.3. Ocupación.

Se define la ocupación como la parte de parcela que se puede construir en cada planta. Queda determinada para cada zona o parcela por un coeficiente que relaciona la superficie

edificable en cada planta con la superficie de la parcela, expresándose en tanto por ciento. En todo caso la ocupación no será mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios, aunque por la aplicación del coeficiente así sucediera.

La ocupación máxima para cada planta y subzona edificable serán las establecidas en sus condiciones particulares.

###### 1.2.4. Edificabilidad máxima.

Se define la edificabilidad máxima en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como el total de la superficie que puede construirse sobre cada parcela.

No serán computables los espacios abiertos en dos o más lados dispuestos bajo soportales o marquesinas, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, ni los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo esté a menos de 1,00 m. de la rasante de la acera.

###### 1.2.5. Altura de la edificación.

La altura de las edificaciones se limita para cada uso particular en función del número de plantas y de su altura en metros.

Se define la altura en metros como la longitud comprendida entre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela y la proyección sobre su vertical de la acera superior del forjado de cubierta. En los casos de calles con fuerte pendiente, la edificación se escalonará cumpliendo en todos los puntos de la fachada las condiciones de cómputo de plantas y de edificabilidad anteriormente mencionadas, es decir, el punto donde los semisótanos se consideran como una planta más.

La altura máxima de la edificación para cada zona y uso específico se refleja en las condiciones particulares.

En todo lo no contemplado en este apartado referente a edificaciones en calles con pendientes pronunciadas, nos remitimos al artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa.

En todo lo referente a edificaciones entre calles con diferente cota nos remitimos al referido al artículo 53 del PGOU de Huércal-Overa.

1.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sobre la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de escaleras, cubiertas translúcidas de patios de luces, depósitos de agua y de instalaciones de climatización. No computarán a efectos de edificabilidad.

Será de aplicación el PGOU, Capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

###### 1.2.7. Vuelos.

Se permitirán vuelos cerrados sobre la vía pública, balcones, miradores con carpintería metálica o de madera, aleros de cubierta y pequeños vuelos de remates y composición de la fachada (cornisas, recercados, etc.).

El vuelo máximo permitido se medirá perpendicularmente a la fachada desde alineación oficial de edificación (la que respeta los retranqueos indicados en los planos) cifrándose en 0,80 m. En el caso de miradores, estos vuelos computarán a efectos de edificabilidad al 100%. Los espacios cubiertos y cerrados por 2 o 3 lados, computarán al 50% y no computarán cuando estén abiertos por 3 lados aunque estén cubiertos. Este mismo criterio se aplicará a los espacios privativos cubiertos de similares características.

Los balcones podrán tener una losa de espesor máximo igual al canto del forjado, se separarán de las medianerías y entre sí, una distancia mínima igual a 60 cm., no pudiendo situarse a una altura, desde la rasante de la acera inferior a los 3 m. y con un ancho máximo individual de 3 m. Los elementos simbólicos como cornisas, vierteaguas, aleros de cubiertas inclinadas, etc., no volarán más de 0,80 cm.

En edificios comerciales y de hotel el vuelo máximo para balcones y miradores será de 1.00 m. sin limitación en su longitud de fachada.

###### 1.2.8. Patios interiores.

Se permitirán patios interiores para la ventilación e iluminación, siempre que cumplan con las condiciones siguientes: el

diámetro mínimo del círculo inscribible será 2,00 m. y superficie mínima de 6,00 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares.

#### 1.2.9. Sótanos y semisótanos.

Dentro de las áreas edificadas establecidas podrán construirse sótanos o semisótanos. Los sótanos o semisótanos no se computarán a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado del techo se disponga a menos de 1,00 m. de la rasante de la calle a que hace frente la parcela ni a cualquier patio interior que se puede realizar. En las calles en pendiente, empezar a computar en altura como en número de planta, a partir del punto en que deje de cumplirse la condición anterior, la superficie delimitada por la perpendicular a la fachada en ese punto se contabilizará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

Los espacios construidos bajo rasante podrán destinarse a garajes, almacenes, alojamiento de instalaciones de climatización u otras análogas, no pudiendo alojar en ningún caso viviendas.

Deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente, en particular las relativas a condiciones de ventilación, evacuación y protección contra incendios.

#### 1.2.10. Viviendas.

Las viviendas cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que fueren de aplicación según la normativa específica vigente, todas las dependencias habitables tendrán luz y ventilación al exterior.

#### 1.2.11. Aparcamientos.

Las nuevas edificaciones deberán disponer en el interior de Parcela, cubierta o al aire libre, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, para completar las necesidades del polígono con las situadas sobre la calzada.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

Las vías de distribución interiores a los garajes-estacionamiento, deberán tener una anchura mínima de 4,50 m.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberá figurar en los Proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

#### 1.2.12. Otras condiciones.

Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir las condiciones específicas de la legislación o normativa sectorial que fuere de aplicación en función de su uso o actividad y en relación con las parcelas contiguas.

Para todo aquello no contemplado en las presentes condiciones, será de aplicación las condiciones del PGOU de Huércal-Overa.

#### 1.2.13. Cercas, vallas y cerramientos de parcela.

Todas las parcelas una vez edificadas deberán quedar valladas en todo su perímetro.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar un murete de fábrica no superior a 2,00 m. de alto, en el 50% de cada una de las alineaciones de la parcela, el resto con un murete de fábrica no superior a 1,00 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,00 m. de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m. de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 m.

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

#### 1.2.14. Condiciones estéticas.

Las nuevas construcciones deberán adaptarse a las existentes en la mayoría del casco de Huércal-Overa, en cuanto a composición, materiales de fachada, texturas, volúmenes, colores, etc.

Los volúmenes edificados deberán componerse evitando o reduciendo medianerías vistas que en todo caso habrán de ser tratadas como las fachadas, contando con los revestimientos, pinturas o acabados necesarios para producir una imagen de obra ya acabada.

Los espacios interiores de parcela no edificados y vistos desde el exterior habrán de tener tratamiento como zonas ajardinadas o zonas de aparcamientos, recibiendo el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

### 2. Condiciones particulares para cada zona.

#### 2.1. R1. Edificación unifamiliar.

Comprende las parcelas situadas en las Manzanas R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8 y R-9 que representan una superficie total de 18.643,54 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 80 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una o varias viviendas por parcela mínima.

El tipo de edificación será con retranqueos obligatorios de 2,50 m. a fachada.

La tercera planta se tratará como fachada en todo su perímetro.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias.

Uso compatible: terciarios, comercial, recreativo, hotelero, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R1 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.

Parcela mínima: 60 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 2,5 m.

Edificabilidad: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 2.2. H. Hotelero.

Comprende las parcelas situada en la Manzana T-2, que representan superficie de 3.790,25 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

El tipo de edificación será de alineación a vial en planta baja permitiéndose retranqueos.

El uso dominante será uso hotelero, motel y hotel de apartamentos.

Uso compatible: en todas sus plantas el uso comercial, oficinas, administrativo, recreativo, terciario compatible, bares, restaurantes y cafeterías.

Las condiciones que definen el tipo H se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,5 m. (\*), (\*\*).

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 3 pl. (\*).

Retranqueo a vial: Libre disposición.

Retranqueo a linderos: Libre disposición.

Edificabilidad: 2,060 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 100%.

(\*) Se permitirá 4 plantas/13,50 metros, en el 25 % de la ocupación de la parcela.

(\*\*) Se permitirá una altura mayor entre plantas para albergar instalaciones siempre y cuando se cuente con el visto bueno del Ayuntamiento.

### 2.3. C. Comercial.

Comprende las parcelas situadas en las Manzanas T-1 que representan un superficie total de 5.130,85 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

El tipo de edificación será de alineación a vial y/o retranqueada.

El uso dominante será el comercial y usos terciarios, recreativo, bares, pub, restaurantes, cafeterías, estación de servicio, talleres, etc.

Las condiciones que definen el tipo C se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 10,0 m.

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: Libre disposición.

Retranqueo a linderos: Libre disposición.

Edificabilidad: 0,317 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 2.4. Equipamiento E-1.

Comprende la parcela indicada en los planos, situada en la Manzana T-1y R-9, con unas superficies de 1.517,70 m<sup>2</sup> y 1.627,30 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el Plan General de Huércal-Overa, será destinada a albergar los usos incluidos en el grupo equipamientos, artículo 95 del PGOU.

El tipo de edificación será abierta, con ocupación parcial de la parcela con retranqueos.

Las condiciones de edificación se resumen en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 7,0 m.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: Libre disposición.

Retranqueo a linderos: 3,0 m.

Ocupación: 100%.

### 2.5. Zonas Verdes.

Comprende las parcelas «ZV-1, ZV-2 y ZV-3» indicadas en los planos situadas junto a las Manzanas T-1, T-2, R-1, R-5 y R-9, destinadas a áreas de juego de niños y jardines.

Con carácter general se prohíbe la edificación en estas zonas, sin embargo excepcionalmente podrán autorizarse pequeñas edificaciones o quioscos de carácter provisional con el único fin de albergar servicios de apoyo al recreo o esparcimiento.

Tales edificaciones no tendrán una ocupación superior al 0,3% ni una altura superior a 3 m. estando separadas un mínimo de 3 m. de alineación oficial o límite de parcela.

En las zonas ajardinadas se plantarán especies existentes en la zona y especialmente resistentes.

### 2.6. Infraestructuras IN.

Comprende la parcelas «IN-1», indicadas en los planos y situada en la manzana T-1, destinadas a uso de infraestructura para albergar las instalaciones generales del sector.

Se consideran como uso de infraestructura aquellos terrenos que alberguen las instalaciones generales del sector como transformadores de electricidad, etc.

## Ordenanzas Plan Parcial Área 2.4

### 1. Condiciones generales de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial.

Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

#### 1.1. Condiciones de las parcelas.

En el plano de parcelación a título orientativo se establece una parcelación.

Dicha parcelación podrá modificarse o establecerse como definitiva en el proyecto de compensación.

En cualquier caso se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Lado mínimo de parcela: 15 m.

Diámetro círculo inscrito: tangente a lado menor: 15 m.

Lado mínimo área edificable: 10 m.

### 1.2. Condiciones de la edificación.

En todo lo referente a aplicaciones y excepciones nos remitimos al PGOU, Capítulo 6: Normas Generales de Edificación y Urbanización.

#### 1.2.1. Condiciones de uso.

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos para el suelo en cada caso y ya desarrollados en el apartado de zonificación.

#### 1.2.2. Alineaciones y retranqueos.

La edificación deberá respetar un retranqueo mínimo de 5 m, desde la alineación oficial a vía pública, entendiéndose ésta como la línea exterior de la calle que hace frente a la parcela, definida en los planos.

Como consecuencia de tales retranqueos se establecen en los planos las alineaciones máximas de la edificación.

Las áreas resultantes una vez deducidos los retranqueos se consideran edificables, quedando expresadas en los planos.

Además podrán autorizarse retranqueos a linderos interiores en todas las plantas siempre que cuenten con un ancho mínimo de 4 m.

#### 1.2.3. Ocupación.

Se define la ocupación como la parte de parcela que se puede construir en cada planta. Queda determinada para cada zona o parcela por un coeficiente que relaciona la superficie edificable en cada planta con la superficie de la parcela, expresándose en tanto por ciento. En todo caso la ocupación no será mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios, aunque por la aplicación del coeficiente así sucediera.

La ocupación máxima para cada planta y subzona edificable serán las establecidas en sus condiciones particulares.

#### 1.2.4. Edificabilidad máxima.

Se define la edificabilidad máxima en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como el total de la superficie de uso industrial que puede construirse sobre cada parcela. Como ya se ha mencionado la edificabilidad de una misma parcela no es única sino que depende del uso que se pretenda edificar, para lo cual se establecen una serie de coeficientes de conversión de cada uso compatible al uso característico del sector, que es el industrial y que sirve de parámetro unificador para el resto de los usos.

Se establece en las condiciones particulares para cada zona, mediante un coeficiente aplicable a la superficie de cada parcela.

A efectos de cálculo de edificabilidad serán computables todos los espacios construidos cerrados situados 1,00 m. por encima de la rasante de la acera.

No serán computables los espacios abiertos en dos o más lados dispuestos bajo soportales o marquesinas, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, ni los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado del techo esté a menos de 1.00 m. de la rasante de la acera.

#### 1.2.5. Altura de la edificación.

La altura de las edificaciones se limita en función del número de plantas y de su altura en metros.

Se define la altura en metros como la longitud comprendida entre la rasante de la acera en el punto más bajo de la fachada de la parcela y la proyección sobre su vertical del punto más elevado de la edificación.

A estos efectos se entenderá por punto más elevado de la edificación el de la cara superior del elemento constructivo que cubra cualquier volumen útil. No se considerarán volúmenes

útiles los situados por encima de las correas en los faldones inclinados de las cubiertas, ni los torreones ocupados exclusivamente por elementos de instalaciones siempre que su superficie no sea superior a 25 m<sup>2</sup>.

Cuando el volumen del edificio se descomponga en varios tramos escalonados la medición de la altura se realizará sobre la rasante más baja de la calle frente a cada tramo. A estos efectos el frente mínimo de cada tramo será de 10 m.

La altura máxima de la edificación para cada zona y uso específico se refleja en las condiciones particulares.

En todo lo no contemplado en este apartado referente a edificaciones en calles con pendientes pronunciadas, nos remitimos al artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa.

En todo lo referente a edificaciones entre calles con diferente cota nos remitimos al referido al artículo 53 del PGOU de Huércal-Overa.

#### 1.2.6. Altura de plantas.

Se define como la distancia entre las caras superiores del pavimento de dos niveles de piso consecutivos.

Se establece una altura mínima de 2,80 m en cualquier caso. La altura máxima no tiene otra limitación que la de la edificación en cada zona.

#### 1.2.7. Vuelos.

En ningún caso se producirán vuelos sobre la vía pública, permitiéndose sin embargo sobre espacios interiores de parcela. El vuelo máximo permitido se medirá perpendicularmente a la fachada desde alineación oficial de edificación (la que respeta un retranqueo de 5 m de la calle) cifrándose en 1 m y con una envergadura del 50% de la fachada. En el caso de que estos vuelos sean cerrados computarán a efectos de edificabilidad al 100 %, si están cubiertos cerrados por 2 ó 3 lados, lo harán al 50% y no computarán cuando estén abiertos por 3 lados aunque estén cubiertos. Este mismo criterio se aplicará a los espacios privativos cubiertos de similares características.

#### 1.2.8. Patios interiores.

Se permitirán patios interiores siempre que su lado menor sea de cuatro metros y pueda inscribirse un círculo tangente a él de diámetro la misma dimensión.

#### 1.2.9. Entreplantas.

Se permitirán la construcción de entreplantas pero sin embargo se computarán a efectos de edificabilidad y altura.

#### 1.2.10. Sótanos y semisótanos.

Dentro de las áreas edificadas establecidas podrán construirse sótanos o semisótanos.

Los sótanos o semisótanos no se computarán a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado del techo se disponga a menos de 1.00 m de la rasante de la calle a que hace frente la parcela ni a cualquier patio interior que se puede realizar.

Las superficies construidas bajo rasante podrán destinarse a los mismos usos correspondientes a las parcelas en que se dispongan, debiendo cumplir las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente, en particular las relativas a condiciones de ventilación, evacuación y protección contra incendios.

Cuando esté previsto el acceso de vehículos por medio de rampas éstas tendrán una pendiente máxima del 16 % y un ancho mínimo de 3 m.

#### 1.2.11. Viviendas.

La vivienda permitida se dispondrá a un nivel superior a la rasante de la calle, cumplirá las condiciones higiénico-sanitarias que fueren de aplicación según la normativa específica vigente, todas las dependencias habitables tendrán luz y ventilación al exterior y contará al menos, con el salón y una habitación con luces a la vía pública. En cuanto a calidades cumplirán con las condiciones de las Viviendas de Protección Oficial (VPO).

#### 1.2.12. Aparcamientos.

Las nuevas edificaciones deberán disponer en el interior de parcela, cubierta o al aire libre, una plaza de aparcamiento por cada 135 m<sup>2</sup> construidos, para completar las necesidades del polígono con las situadas sobre la calzada.

Las plazas de estacionamiento tendrán las dimensiones de las plazas serán 5,00 x 2,20 m excepto un 2% de las plazas necesarias que serán de 5,00 x 3,00 m para usuarios minusválidos.

#### 1.2.13. Otras condiciones.

Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir las condiciones específicas de la legislación o normativa sectorial que fuere de aplicación en función de su uso o actividad y en relación con las parcelas contiguas.

Para todo aquello no contemplado en las presentes condiciones, será de aplicación las condiciones del PGOU de Huércal-Overa.

#### 1.2.14. Cercas, vallas y cerramientos de parcela.

Todas las parcelas una vez edificadas podrán quedar valladas en todo su perímetro.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar un murete de fábrica no superior a 2,00 m. de alto, en el 50% de cada una de las alineaciones de la parcela, el resto con un murete de fábrica no superior a 1,00 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,00 m. de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m. de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 m.

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

#### 1.2.15. Condiciones estéticas.

Los volúmenes edificados deberán componerse evitando o reduciendo medianerías vistas que en todo caso habrán de ser tratadas como las fachadas, contando con los revestimientos, pinturas o acabados necesarios para producir una imagen de obra ya acabada.

Los espacios interiores de parcela no edificados y vistos desde el exterior habrán de tener tratamiento como zonas ajardinadas o zonas de aparcamientos, recibiendo el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

### 2. Condiciones particulares para cada zona.

#### 2.1. Industrial I-1a.

Usos permitidos: comprende este grupo los dedicados a la obtención y transformación de materias primas, incluso los derivados de estos procesos, tales como almacenado, envasado, venta, transporte y distribución. Asimismo, las actividades de carácter comercial considerándose, a estos efectos, las siguientes: Uso comercial, recreativo, bares, restaurantes, cafeterías y diversiones.

Las condiciones que definen el tipo I-1a se especifican en los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Lado mínimo de parcela: 15,0 m.

Lado mínimo área edif.: 10,0 m.

Diámetro círculo inscrito: 15,0 m.

Altura máxima: 10,0 m.

Número de plantas: 2 pl.

Retranqueo a vial: 5,0 m.

Ocupación planta baja: 80%.

Ocupación planta alta: 50%.

Edificabilidad: 0,94 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La subzona I-1a se constituirá bajo una tipología de nave, en la que se deberá realizar al menos el 50% de la longitud de fachada en escaparates, expositores, etc. Dichas parcelas se establecen en todo el frente de la carretera de Huércal-Overa a Vélez Rubio al este, así como en los dos bulevares.

La ocupación y la edificabilidad se refieren a la parcela bruta, sin embargo salvo que se apruebe un Estudio de Detalle, no podrán superarse las áreas edificables definidas en los planos.

#### 2.2. Industrial I-2a.

Usos permitidos: comprende este grupo los dedicados a la obtención y transformación de materias primas, incluso los derivados de estos procesos, tales como almacenado, envasado, venta, transporte y distribución. Asimismo, las actividades de carácter comercial considerándose, a estos efectos, las siguientes: Uso comercial, recreativo, bares, restaurantes, cafeterías y diversiones.

Las condiciones que definen el tipo I-2a se especifican en los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.  
Lado mínimo de parcela: 15,0 m.  
Lado mínimo área edif.: 10,0 m.  
Diámetro círculo inscrito: 15,0 m.  
Altura máxima: 10,0 m.  
Número de plantas: 2 pl.  
Retranqueo a vial: 5,0 m.  
Ocupación planta baja: 90%.  
Ocupación planta alta: 30%.  
Edificabilidad: 0,94 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La ocupación y la edificabilidad se refieren a la parcela bruta, sin embargo salvo que se apruebe un Estudio de Detalle, no podrán superarse las áreas edificables definidas en los planos.

#### 2.3. Industrial I-1b.

Usos permitidos: comprende este grupo los dedicados a la obtención y transformación de materias primas, incluso los derivados de estos procesos, tales como almacenado, envasado, venta, transporte y distribución. Asimismo, las actividades de carácter comercial considerándose, a estos efectos, las siguientes: Uso comercial, recreativo, bares, restaurantes, cafeterías y diversiones.

Las condiciones que definen el tipo I-1b se especifican en los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.  
Lado mínimo de parcela: 15,0 m.  
Lado mínimo área edif.: 10,0 m.  
Diámetro círculo inscrito: 15,0 m.  
Altura máxima: 10,0 m.  
Número de plantas: 2 pl.  
Retranqueo a vial: 3,0 m.  
Ocupación planta baja: 90%.  
Ocupación planta alta: 50%.  
Edificabilidad: 1,0538 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La subzona I-1b se constituirá bajo una tipología de nave, en la que se deberá realizar al menos el 50% de la longitud de fachada en escaparates, expositores, etc. Dichas parcelas se establecen en todo el frente de la carretera de Huércal-Overa a Vélez Rubio al este, así como en los dos bulevares.

La ocupación y la edificabilidad se refieren a la parcela bruta, sin embargo salvo que se apruebe un Estudio de Detalle, no podrán superarse las áreas edificables definidas en los planos.

#### 2.4. Industrial I-2b.

Usos permitidos: comprende este grupo los dedicados a la obtención y transformación de materias primas, incluso los derivados de estos procesos, tales como almacenado, envasado, venta,

transporte y distribución. Asimismo, las actividades de carácter comercial considerándose, a estos efectos, las siguientes: Uso comercial, recreativo, bares, restaurantes, cafeterías y diversiones.

Las condiciones que definen el tipo I-1a se especifican en los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.  
Lado mínimo de parcela: 15,0 m.  
Lado mínimo área edif.: 10,0 m.  
Diámetro círculo inscrito: 15,0 m.  
Altura máxima: 10,0 m.  
Número de plantas: 2 pl.  
Retranqueo a vial: 3,0 m.  
Ocupación planta baja: 95%.  
Ocupación planta alta: 30%.  
Edificabilidad: 1,0538 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La ocupación y la edificabilidad se refieren a la parcela bruta, sin embargo salvo que se apruebe un Estudio de Detalle, no podrán superarse las áreas edificables definidas en los planos.

#### 2.5. Equipamiento.

De acuerdo con el Plan General de Huércal-Overa, será destinada a albergar los usos incluidos en el grupo equipamientos, artículo 95 del PGOU.

El tipo de edificación será de alineación a vial con retranqueos y ocupación total de la parcela.

Las condiciones de edificación se resumen en los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.  
Lado mínimo de parcela: 15,0 m.  
Lado mínimo área edif.: 10,0 m.  
Diámetro círculo inscrito: 15,0 m.  
Altura máxima: 10,0 m.  
Número de plantas: 2 pl.  
Retranqueo a vial: 5,0 m/3,0 m.

#### 2.6. ELDUP. Espacios Libres de dominio y uso público.

Con carácter general se prohíbe la edificación en estas zonas, sin embargo excepcionalmente podrán autorizarse pequeñas edificaciones o quioscos de carácter provisional con el único fin de albergar servicios de apoyo al recreo o esparcimiento.

Tales edificaciones no tendrán una ocupación superior al 0,3% ni una altura superior a 3 m. estando separadas un mínimo de 3 m. de alineación oficial o límite de parcela.

En las zonas ajardinadas se plantarán especies existentes en la zona y especialmente resistentes.

### FICHAS REGULADORAS

1. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado de Uso Industrial. La Atalaya ( UE-AT-2; UE-AT-3; UE-AT-4; UE-AT-6).

2. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial. Huércal-Overa ( UE-7; UE-8; UE-10; UE-12; UE-13)

3. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado de Uso Industrial. Huércal-Overa (POL-I-1; POL-I-2; EN-I-1).

4. Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable de Uso Industrial de San Francisco (SF-I-1).

5. Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable de Uso Industrial de El Pilar (EP-I-1; EP-I-2; EP-I-3).

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AREAS DE REFORMA INTERIOR  
 NUCLEO: LA ATALAYA IDENTIFICACION: UE-AT-2  
 AREA DE REPARTO: APROVECHAMIENTO MEDIO: 0.75 UA/m  
 USOS: INDUSTRIAL

ORDENACION ESTRUCTURAL		EDIFICABILIDAD		TECHO MAXIMO		TECHO RESIDENCIAL		TECHO COMPATIBLE / INDUSTRIAL		% EDIFICABILIDAD		TECHO VIVIENDAS DE	
SUELO		MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup>		0		13.937		0%		VPO (m <sup>2</sup> )	
INDUSTRIAL		0.75		13.937		0		13.937		0		0	
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M<sup>2</sup></b>		<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs</b>		<b>10% DESION UAs</b>		<b>DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha</b>		<b>NUMERO MAXIMO VIVIENDAS</b>		<b>SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES</b>		<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
0.75		12.544		1.394		0		0		0		-	
ORDENACION PORMENORIZADA													
<b>DISTRIBUCION</b>		<b>PONDERACION USOS</b>		<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs</b>		<b>ALTURA MAXIMA N° PLANTAS</b>		<b>DOTACIONES m<sup>2</sup>suelo/100 m<sup>2</sup>techo</b>		<b>SUP. SUELO m<sup>2</sup></b>			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>		0		13.937		2		14		2.602			
VIVIENDA LIBRE		0		0		0		0		0		0	
VIVIENDA PROTEGIDA		0		0		0		0		0		0	
TERCIARIO		0		0		0		0		0		0	
COMPATIBLE /INDUS.		13.937		1		13.937		2		14		2.602	
TOTAL		13.937		13.937		13.937		13.937		13.937		13.937	

GESTION PROGRAMACION  
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION DETRMINACIONES VINCULANTES:  
 CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: LA ATALAYA

IDENTIFICACION: UE-AT-3

AREA DE REPARTO:

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,75 UA/m

USOS INDUSTRIAL

ORDENACION ESTRUCTURAL		EDIFICABILIDAD	TECHO	TECHO TERCARIO	% EDIFICABILIDAD	TECHO VIVIENDAS DE
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	RESIDENCIAL m <sup>2</sup>	COMPATIBLE / INDUST. m <sup>2</sup>	VPO	VPO m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	54.510	0,75	0	40.883	0%	0

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO	DENSIDAD	SUPERFICIE	SISTEMAS GENERALES
0,75	OBJETIVO UAo	SUBJETIVO UAS	MAXIMA VIV/ha	SISTEMAS	SISTEMAS GENERALES
	40.883	36.794	0	0	-

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA N <sup>o</sup> PLANTAS	DOTACIONES m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo	SUP. SUELO m <sup>2</sup>
VIVIENDA LIBRE	0	1	0	0		
VIVIENDA PROTEGIDA TERCARIO	0	0,57	0	0		
COMPATIBLE /INDUS.	40.883	1	40.883	2	14	7.631
TOTAL	40.883		40.883			

GESTION PROGRAMACION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PLANAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
	SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: DETERMINACIONES VINCULANTES:

El plan especial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 5.000 m<sup>2</sup>; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

NUCLEO: LA ATALAYA IDENTIFICACION: UE-AT-4  
 AREA DE REPARTO: USOS INDUSTRIAL APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,75 UA/m

ORDENACION ESTRUCTURAL			
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	TECHO MAXIMO M <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	33.397	0,75	25.048

APROVECHAMIENTO MEDIO UAM <sup>2</sup>			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAS	10% CESION UAS	DENSIDAD MAXIMA VIVI/Ha
25.048	22.543	2.505	0

ORDENACION PORMENORIZADA			
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO M <sup>2</sup>	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAO
VIVIENDA LIBRE	0	1	0
VIVIENDA PROTEGIDA	0	0,57	0
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS	25.048	1	25.048
TOTAL	25.048		25.048

GESTION			
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	PROGRAMACION	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	TERCER CUATRIENIO	

ORDENACION			
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:	TECHO TERCARIO COMPATIBLE /INDUSI M <sup>2</sup>	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO M <sup>2</sup>
ser inferior a 5.000 m <sup>2</sup> ; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.	25.048	0%	0

DETERMINACIONES VINCULANTES:

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: ser inferior a 5.000 m<sup>2</sup>; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: LA ATALAYA IDENTIFICACION: UE-AT-6  
 AREA DE REPARTO: USOS INDUSTRIAL APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,75 UAlm

ORDENACION ESTRUCTURAL		TECHO	TECHO TERCARIO	% EDIFICABILIDAD	TECHO VIVENDAS DE
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> )	COMPATIBLE / INDUS. (m <sup>2</sup> )	VPO	VPO (m <sup>2</sup> )
INDUSTRIAL	33.805	0	25.354	0%	0

APROVECHAMIENTO		DENSIDAD	SISTEMAS
MEDIO UAlm <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO	MAXIMA VIV/ha	GENERALES
0,75	22.818	0	0

ORDENACION PORMENORIZADA		COEFICIENTES		DOTACIONES	
DISTRIBUCION USOS	TECHO MAXIMO (m <sup>2</sup> )	PONDERACION	APROVECHAMIENTO	ALTURA MAXIMA	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )
LUCRATIVOS	OBJETIVO UAlm <sup>2</sup>	USOS	OBJETIVO UAlm <sup>2</sup>	Nº PLANTAS	m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo
VIVIENDA LIBRE	0	1	0		
VIVIENDA PROTEGIDA	0	0,57	0		
TERCARIO	25.354	1	25.354	2	14
COMPATIBLE /INDUS.	25.354		25.354		4.733
TOTAL	25.354		25.354		

GESTION PROGRAMACION  
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION DETERMINACIONES VINCULANTES:  
 CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:  
 ser inferior a 5.000 m<sup>2</sup>, siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: HUÉRCAL-OVERA IDENTIFICACION: UE-7  
 AREA DE REPARTO: USOS RESIDENCIAL APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,26 UA/m

ORDENACION ESTRUCTURAL			
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	12.012	1,3	15.616
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>			
1,26	15.078	13.571	1.508

ORDENACION PORMENORIZADA			
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAO
VIVIENDA LIBRE	11.243	1	11.243
VIVIENDA PROTEGIDA	1.249	0,57	712
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	3.123	1	3.123
TOTAL	15.616		15.078

GESTION			
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	PROGRAMACION	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	PRIMER CUATRIENIO	

ORDENACION			
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:			
EXISTENTES EN EL MISMO.			
EN TODO AQUELLO QUE NO CONTRAVENGA A LA L.O.U.A.	EN TODO AQUELLO QUE NO CONTRAVENGA A LA L.O.U.A.	EN TODO AQUELLO QUE NO CONTRAVENGA A LA L.O.U.A.	EN TODO AQUELLO QUE NO CONTRAVENGA A LA L.O.U.A.

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: HUÉRCAL-OVERA IDENTIFICACION: UE-8  
 AREA DE REPARTO: USOS RESIDENCIAL APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,75 UA/m

ORDENACION ESTRUCTURAL				
SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	TECHO RESIDENCIAL m <sup>2</sup>	TECHO TERCARIO COMPATIBLE /INDUST. m <sup>2</sup>
5.376	0,75	4.032	3.226	806
USO GLOBAL RESIDENCIAL				% EDIFICABILIDAD VPO
				0,00%
				TECHO VIVIENDAS DE VPO m <sup>2</sup>
				0

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO SUJETIVO UAS	10% CACION UAS	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS GENERALES	SISTEMAS GENERALES
0,75	3.629	403	60	32	0

ORDENACION PORMENORIZADA						
DISTRIBUCION USOS	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAG	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo	SUP. SUELO m <sup>2</sup>
VIVIENDA LIBRE	3.226	1	3.226			
VIVIENDA PROTEGIDA TERCARIO	0	0,57	0			
COMPATIBLE /INDUS.	806	1	806	2	30	1.210
<b>TOTAL</b>	<b>4.032</b>		<b>4.032</b>			

GESTION		PROGRAMACION
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO

**ORDENACION**  
 CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:  
 Sujeto a convenio, en el que será vinculante para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga ala L.O.U.A.

Area discontinua con zona verde situada en la zona denominada de "El Calvario".

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: HUÉRCAL-OVERA IDENTIFICACION: UE-10  
 AREA DE REPARTO: USOS RESIDENCIAL APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,65 UA/m

ORDENACION ESTRUCTURAL			
USO GLOBAL RESIDENCIAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup> RESIDENCIAL m <sup>2</sup>
	5.438	0,75	4.079
TECHO VIVIENDAS DE VPO m <sup>2</sup> 1.224			
% EDIFICABILIDAD VPO 30,00%			

APROVECHAMIENTO MEDIO UAM <sup>2</sup> 0,65			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAO	10% CESION UAS	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS
3.552	355	75	41
SISTEMAS GENERALES 0			
SISTEMAS GENERALES 0			

ORDENACION PORMENORIZADA			
DISTRIBUCION USOS	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAO
VIVIENDA LIBRE	2.855	1	2.855
VIVIENDA PROTEGIDA Terciario	1.224	0,57	697
COMPATIBLE /INDUS.	0	1	0
TOTAL	4.079		3.552
ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS 3			
DOTACIONES m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo SUP. SUELO m <sup>2</sup> 1.224			

GESTION PROGRAMACION  
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
 PLANAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION DETERMINACIONES VINCULANTES:  
 Las manzanas que no den a la Avd. Guillermo Reina, tendrán una altura de 2 plantas ( baja + 1).

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: HUÉRCAL-OVERA IDENTIFICACION: UE-12  
 AREA DE REPARTO: USOS RESIDENCIAL APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,44 UA/m

ORDENACION ESTRUCTURAL		EDIFICABILIDAD	TECHO	TECHO TERCARIO	% EDIFICABILIDAD	TECHO VIVIENDAS DE
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	RESIDENCIAL m <sup>2</sup>	COMPATIBLE /INDUST. m <sup>2</sup>	VPO	VPO m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	5.420	0,5	2.710	0	30,00%	813

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO	DENSIDAD	SISTEMAS	SISTEMAS
0,44	OBJETIVO UA <sup>2</sup>	SUBJETIVO UA <sup>2</sup>	MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	GENERALES
	2.360	2.124	50	27	0

ORDENACION PORMENORIZADA		COEFICIENTES		APROVECHAMIENTO		DOTACIONES	
DISTRIBUCION USOS	TECHO MAXIMO M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	USOS	10% CESION UA <sup>2</sup>	ALTURA MAXIMA	m <sup>2</sup> SUELO/100 m <sup>2</sup> planta	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SUELO m <sup>2</sup>
VIVIENDA LIBRE	1.897	1	236	Nº PLANTAS			
VIVIENDA PROTEGIDA	813	0,57					
TERCARIO							
COMPATIBLE /INDUS.	0	1				30	813
TOTAL	2.710						

GESTION		PROGRAMACION	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION		
PLANIFICACION DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL		SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION DETERMINACIONES VINCULANTES

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:  
 Será indispensable la apertura del vial donde se ubica una nave fuera de ordenación.  
 Se incrementara el aprovechamiento municipal en un 10% mas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AREAS DE REFORMA INTERIOR  
 NUCLEO: HUÉRCAL-OVERA IDENTIFICACION: UE-13  
 AREA DE REPARTO: 1,3 UA/m  
USOS RESIDENCIAL  
 APROVECHAMIENTO MEDIO:

ORDENACION ESTRUCTURAL			
USO GLOBAL RESIDENCIAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO 3.768	EDIFICABILIDAD MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 1,3	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup> 4.898
APROVECHAMIENTO MEDIO UAM <sup>2</sup> 1,3	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAO 4.898	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAS 4.409	10% CESION UAS 490

TECHO RESIDENCIAL m <sup>2</sup> 3.919	TECHO TERCARIO COMPATIBLE / INDUST. m <sup>2</sup> 980	% EDIFICABILIDAD VPO 0,00%	TECHO VIVIENDAS DE VPO m <sup>2</sup> 0
DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha 100	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS 38	SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA			
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAO	DOTACIONES SUP. SUELO m <sup>2</sup>
VIVIENDA LIBRE 3.919; 0;	1 0,57	3.919; 0;	
VIVIENDA PROTEGIDA TERCARIO 980;	1	980;	42,4
TOTAL 4.898;		4.898;	2,077

GESTION		PROGRAMACION
SISTEMA DE ACTUACION: PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	COMPENSACION PLAN ESPECIAL	PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION  
 CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:  
 colaboración en la obtención de los sistemas generales previstos en el planeamiento con los criterios: Será necesaria la obtención por parte de este ayuntamiento de la cesión del equipamiento contemplada en este Plan General de Ordenación Urbana.  
 este Area de Reforma de Interiores, para el desarrollo de la misma.  
 DETERMINACIONES VINCULANTES:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NUCLEO: **SAN FRANCISCO** IDENTIFICACION: **SF-I-1**  
 AREA DE REPARTO: **USOS INDUSTRIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,45 UA/m**

ORDENACION ESTRUCTURAL		TECHO MAXIMO (m <sup>2</sup> )		TECHO RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> )		TECHO TERCARIO COMPATIBLE / INDUST. (m <sup>2</sup> )		% EDIFICABILIDAD VPO (m <sup>2</sup> )		TECHO VIVIENDAS DE VPO (m <sup>2</sup> )	
USO GLOBAL INDUSTRIAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	TECHO MAXIMO (m <sup>2</sup> )	TECHO RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> )	TECHO TERCARIO COMPATIBLE / INDUST. (m <sup>2</sup> )	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO (m <sup>2</sup> )				
0,45	42.087	0,45	18.939	0	18.939	0%	0				
APROVECHAMIENTO MEDIO UAs/m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS GENERALES				
0,45	18.939	17.045	1.894	0	0	0	0				

ORDENACION PORMENORIZADA		COEFICIENTES PONDERACION USOS		APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs		ALTIMA MAXIMA Nº PLANTAS		DOTACIONES (m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> techo)		SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO (m <sup>2</sup> )	USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	ALTIMA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES (m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> techo)	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )					
VIVIENDA LIBRE	0	1	0	0							
VIVIENDA PROTEGIDA TERCARIO	0	0,57	0	0							
COMPATIBLE /INDUS.	18.939	1	18.939	14	14	5.892					
TOTAL	18.939		18.939								

GESTION **PROGRAMACION**  
 SISTEMA DE ACTUACION: **COMPENSACION**  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **PLAN PARCIAL** **SEGUNDO CUATRIENIO**

**ORDENACION**  
 CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:  
 urbanización, no pudiendo ser inferior a 25.000 m<sup>2</sup>, siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.  
 necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NUCLEO: EL PILAR IDENTIFICACION: EP-I-1  
 AREA DE REPARTO: USOS INDUSTRIAL APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,45 UA/m

ORDENACION ESTRUCTURAL			
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	64.267	0,45	28.920
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m <sup>2</sup>	0,45	26.028	2.892

ORDENACION PORMENORIZADA			
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs
VIVIENDA LIBRE	0	1	0
VIVIENDA PROTEGIDA	0	0,57	0
Terciario	28.920	1	28.920
COMPATIBLE (INDUS.)	0	0	0
TOTAL	28.920		28.920

GESTION			
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	TECHO TERCARIO COMPATIBLE / INDUST. m <sup>2</sup>	% EDIFICABILIDAD VPO m <sup>2</sup>
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	28.920	0%

ORDENACION			
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs
VIVIENDA LIBRE	0	1	0
VIVIENDA PROTEGIDA	0	0,57	0
Terciario	28.920	1	28.920
COMPATIBLE (INDUS.)	0	0	0
TOTAL	28.920		28.920

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:  
 ser inferior al 50% de la superficie; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.  
 necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

PROGRAMACION			
TECHO TERCARIO COMPATIBLE / INDUST. m <sup>2</sup>	% EDIFICABILIDAD VPO m <sup>2</sup>	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
28.920	0%	28.920	0,45

DETERMINACIONES VINCULANTES:  
 SISTEMAS GENERALES

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**NUCLEO:** EL PILAR **IDENTIFICACION:** EP-I-2  
**AREA DE REPARTO:** **APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,45 UA/m  
**USOS INDUSTRIAL**

ORDENACION ESTRUCTURAL			
USO GLOBAL INDUSTRIAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO 43.717	EDIFICABILIDAD MAXIMA IMPRMs 0,45	TECHO MAXIMO IMR 19.673
			TECHO RESIDENCIAL m <sup>2</sup> 0
			TECHO TERCARIO COMPATIBLE / INDUST. m <sup>2</sup> 19.673
			% EDIFICABILIDAD VPO 0%
			TECHO VIVIENDAS DE VPO m <sup>2</sup> 0

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup> 0,45			
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup> 0,45	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAO 19.673	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAS 17.705	10% GESION UAS 1.967
			DENSIDAD MAXIMA VIV/ha 0
			NUMERO MAXIMO VIVIENDAS 0
			SISTEMAS GENERALES 0
			SISTEMAS GENERALES 0

**ORDENACION PORMENORIZADA**

DISTRIBUCION USOS	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	COEFICIENTES Ponderacion Usos	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAO	ALTURA MAXIMA N <sup>o</sup> PLANTAS	DOTACIONES m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo	SUP. SUELO m <sup>2</sup>
VIVIENDA LIBRE	0	1	0	0		
VIVIENDA PROTEGIDA	0	0,57	0	0		
Terciario	0		0			
COMPATIBLE /INDUS.	19.673	1	19.673		14	6.120
<b>TOTAL</b>	<b>19.673</b>		<b>19.673</b>			

**GESTION**

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL

**ORDENACION**

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO ser inferior al 50% de la superficie, siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

PROGRAMACION CUARTO CUATRIENIO

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**NUCLEO:** EL PILAR **IDENTIFICACION:** EP-I-3  
**ÁREA DE REPARTO:** USOS INDUSTRIAL **APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,45 UA/m

<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>			
USO GLOBAL INDUSTRIAL	SUPERFICIE TOTAL MF SUELO 53.654	EDIFICABILIDAD MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 0,45	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup> RESIDENCIAL m <sup>2</sup> COMPATIBLE INDUST. m <sup>2</sup> 24.144
			TECHO TERCARIO COMPATIBLE INDUST. m <sup>2</sup> 24.144
			% EDIFICABILIDAD VPO 0%
			TECHO VIVENDAS DE VPO m <sup>2</sup> 0

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M<sup>2</sup></b> 0,45	<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAS</b> 21.730	<b>10% CISION UAS</b> 2.414	<b>DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha</b> 0	<b>NUMERO MAXIMO VIVENDAS</b> 0	<b>SUPERFICIE SISTEMAS</b> 0	<b>SISTEMAS GENERALES</b> -
--	---	-----------------------------	---------------------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------

**ORDENACION PORMENORIZADA**

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAG	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES	
					m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo	SUP SUELO m <sup>2</sup>
VIVIENDA LIBRE	0	1	0			
VIVIENDA PROTEGIDA TERCARIO	0	0,57	0			
COMPATIBLE /INDUS.	24.144	1	24.144	-	14	7.512
<b>TOTAL</b>	<b>24.144</b>		<b>24.144</b>			

**GESTION** PROGRAMACION  
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL TERCERO CUATRIENIO

**ORDENACION** DETERMINACIONES VINCULANTES:  
 CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:  
 ser inferior al 50% de la superficie; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.  
 necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NUCLEO: HUÉRCAL-OVERA IDENTIFICACION: POL-I-1  
 AREA DE RÉPARTO: USOS INDUSTRIAL APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,45 UA/m

ORDENACION ESTRUCTURAL			
USO GLOBAL INDUSTRIAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO 383.363	EDIFICABILIDAD MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 0,45	TECHO COMPATIBLE / INDUST. m <sup>2</sup> 172.513
			TECHO RESIDENCIAL m <sup>2</sup> 0
			TECHO TERCARIO COMPATIBLE / INDUST. m <sup>2</sup> 172.513
			% EDIFICABILIDAD VPD 0%
			TECHO VIVIENDAS DE VPD m <sup>2</sup> 0

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m <sup>2</sup> 0,45	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs 155.282	10% CESION UAs 17.251	DENSIDAD MAXIMA VIV/HA 0	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS GENERALES 0	SISTEMAS GENERALES SISTEMAS GENERALES
--	---------------------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------

ORDENACION PORMENORIZADA						
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAG	AL TURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo	SUP. SUELO m <sup>2</sup>
VIVIENDA LIBRE	0	1	0			
VIVIENDA PROTEGIDA TERCARIO	0	0,57	0			
COMPATIBLE /INDUS.	172.513	1	172.513	14		53.671
TOTAL	172.513		172.513			

GESTION	PROGRAMACION
SISTEMA DE ACTUACION: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PRIMER CUATRINIO
COMPENSACION PLAN PARCIAL	

ORDENACION  
 CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:  
 ser inferior a 50.000 m<sup>2</sup>; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.  
 necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.  
 Desafectación de la vía pecuaria que discurre por el sector.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NUCLEO: HUÉRCAL-OVERA IDENTIFICACION: POL-1-2  
 AREA DE REPARTO: USOS INDUSTRIAL APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,45 UA/m

ORDENACION ESTRUCTURAL		EDIFICABILIDAD	TECHO	TECHO TERCARIO	% EDIFICABILIDAD	TECHO VIVIENDAS DE
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	RESIDENCIAL m <sup>2</sup>	COMPATIBLE / INDUST. m <sup>2</sup>	VPO	VPO m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	430.754	0,45	0	193.839	0%	0
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CISION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIVIENDA	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS GENERALES
0,45	174.455	19.384	0	0	0	-

ORDENACION PORMENORIZADA		COEFICIENTES PONDERACION	APROVECHAMIENTO	ALTIMA MAXIMA	DOTACIONES
DISTRIBUCION USOS	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	USOS	OBJETIVO UAs	Nº PLANTAS	m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo SUP. SUELO m <sup>2</sup>
VIVIENDA LIBRE	0	1	0		
VIVIENDA PROTEGIDA	0	0,57	0		
TERCARIO					
COMPATIBLE /INDUS.	193.839	1	193.839		14
TOTAL	193.839		193.839		60.306

GESTION PROGRAMACION  
 SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION DETERMINACIONES VINCULANTES:  
 CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:  
 ser inferior a 50.000 m<sup>2</sup>; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.  
 necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NUCLEO: HUÉRCAL-OVERA IDENTIFICACION: EN-I-1  
 AREA DE REPARTO: USOS INDUSTRIAL APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,45 UA/m

ORDENACION ESTRUCTURAL		EDIFICABILIDAD		TECHO		TECHO TERCIARIO		% EDIFICABILIDAD		TECHO VIVIENDAS DE	
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL m <sup>2</sup>	COMPATIBLE / INDUSTRIAL	VPO	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL m <sup>2</sup>	VPO	COMPATIBLE / INDUSTRIAL	VPO m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	182.162	0,45	81.973	0	81.973	0%	81.973	0	0%	81.973	0
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	0,45	73.776	81.973	0	81.973	0	81.973	0	0	81.973	0

ORDENACION PORMENORIZADA		APROVECHAMIENTO		DENSIDAD		SISTEMAS		SISTEMAS	
DISTRIBUCION USOS	TECHO MAXIMO m <sup>2</sup>	OBJETIVO UAs	10% CESION UAs	MAXIMA VIVI/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	GENERALES	GENERALES	GENERALES	GENERALES
LUCRATIVOS	0	0	8.197	0	0	0	0	0	0
VIVIENDA LIBRE	0	1	8.197	0	0	0	0	0	0
VIVIENDA PROTEGIDA	0	0,57	8.197	0	0	0	0	0	0
TERCIARIO	0	1	8.197	0	0	0	0	0	0
COMPATIBLE /INDUS.	81.973	1	81.973	0	14	25.503	25.503	25.503	25.503
TOTAL	81.973	81.973	81.973	0	14	25.503	25.503	25.503	25.503

GESTION PROGRAMACION  
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION  
 CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:  
 ser inferior a 50.000 m<sup>2</sup>; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.  
 DETERMINACIONES VINCULANTES:  
 necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63