



# AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PINOS PUENTE

DOCUMENTO:

APROBACIÓN PROVISIONAL

FECHA:

**Abril 2023**

### EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL SÁNCHEZ.....Arquitecto.  
EUFRASIO A. JERÓNIMO.....Arquitecto.  
JOSE L. RODRÍGUEZ-PASSOLAS.....Arquitecto.  
ANTONIO GARCÍA LLEDÓ.....,.....Biólogo.  
JOSÉ MARIA MARTOS BOLUDA.....Abogado.  
RUBÉN YESTE MARTÍN.....I.C.C.P.  
ÁNGEL RODRÍGUEZ AGUILERA.....Arqueólogo.  
TERESA SÁNCHEZ .....T.E.A.T.  
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante.

## NORMATIVA URBANÍSTICA TOMO 1

## INDICE

### **TOMO 1:**

<b>TITULO I: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL...</b>	<b>Pg.1</b>	Capítulo VIII: Medio Ambiente.....	Pg.33
Capítulo I: Base legal, ámbito territorial de aplicación, objeto y naturaleza del PGOU.....	Pg.1	Capítulo IX: Patrimonio Histórico Artístico.....	Pg.36
Capítulo II: Ámbito temporal de aplicación: periodo de vigencia, causas de innovación.....	Pg.3	Capítulo X: Servidumbres aeronáuticas.....	Pg.44
Capítulo III: Clasificación del suelo.....	Pg.5	Capítulo XI: Actividad urbanística.....	Pg.47
Capítulo IV: Calificación del suelo.....	Pg.7	<b>TITULO IV: REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE...</b>	<b>Pg.49</b>
Capítulo V: Estructura general del territorio. Sistemas generales.....	Pg.8	Capítulo I: Definición. Ámbito territorial. Actuaciones y construcciones vinculadas permitidas.....	Pg.49
Capítulo VI: Interpretación de los documentos.....	Pg.10	Capítulo II: Condiciones a respetar por la edificación vinculada a los usos permitidos .....	Pg.53
Capítulo VII: Disposiciones transitorias y derogatorias.....	Pg.11	Capítulo III: Nuevos asentamientos. Definición.....	Pg.63
<b>TITULO II: REGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....</b>	<b>Pg.12</b>	Capítulo IV: Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de "Vías pecuarias".....	Pg.65
Capítulo I: Régimen jurídico del suelo.....	Pg.12	Capítulo V: Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de "Cauces".....	Pg.67
Capítulo II: Régimen urbanístico del suelo. Función social de la propiedad.....	Pg.13	Capítulo VI: Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de "Patrimonio histórico artístico".....	Pg.68
<b>TITULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....</b>	<b>Pg.15</b>	Capítulo VII: Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de "Monte público".....	Pg.69
Capítulo I: Criterios generales. Vinculación con otras legislaciones.....	Pg.15	Capítulo VIII: Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica como "Infraestructuras viarias".....	Pg.70
Capítulo II: Carreteras.....	Pg.16	Capítulo IX: Normativa para el suelo no urbanizable de protección "infraestructuras ferroviarias".....	Pg.71
Capítulo III: Líneas ferroviarias.....	Pg.22		
Capítulo IV: Vías pecuarias.....	Pg.25		
Capítulo V: Red de energía eléctrica.....	Pg.26		
Capítulo VI: Aguas y sus cauces.....	Pg.27		
Capítulo VII: Flora y Fauna.....	Pg.32		

Capítulo X:	Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección “Infraestructuras del transporte (metro ligero sobre plataforma reservada)”.....	Pg.73	Capítulo XX:	Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección por estar “afectado a la red hídrica secundaria”.....	Pg.89
Capítulo XI:	Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección por estar afectado al sistema de espacios libres de la aglomeración con excepcionales valores de carácter ecológico-ambiental.....	Pg.74	Capítulo XXI:	Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección “Natural o Rural”.....	Pg.90
Capítulo XII:	Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección por estar afectado al sistema de espacios libres de la aglomeración con excepcional valor productivo.....	Pg.76	<b>TITULO V: REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>Pg.92</b>	
Capítulo XIII:	Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección como zonas de valor natural, ambiental o paisajístico, subzona de sotos.....	Pg.78	Capítulo I:	Ámbito territorial. Régimen urbanístico.....	Pg.92
Capítulo XIV:	Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección como zonas de valor natural, ambiental o paisajístico, subzona de áreas forestales arbustivas autóctonas.....	Pg. 79	Capítulo II:	Gestión del suelo urbanizable.....	Pg.96
Capítulo XV:	Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección como zonas de valor natural, ambiental o paisajístico, subzona de áreas forestales de repoblación.....	Pg.81	<b>TITULO VI: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>Pg.97</b>	
Capítulo XVI:	Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección como zonas de valor natural, ambiental o paisajístico, subzona de áreas forestales arbóreas autóctonas.....	Pg.83	Capítulo I:	Ámbito de aplicación. Generalidades.....	Pg.97
Capítulo XVII:	Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección como de excepcional valor productivo.....	Pg.85	Capítulo II:	Régimen general del suelo urbano.....	Pg.99
Capítulo XVIII:	Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección como de alto valor productivo.....	Pg.86	Capítulo III:	Desarrollo del planeamiento en suelo urbano no consolidado: ámbitos en transición, ámbitos de mejora urbana, áreas de reforma interior y sectores.	Pg.105
Capítulo XIX:	Normativa para el Suelo No Urbanizable de protección por estar “afectado a la red hídrica principal”.....	Pg.88	Capítulo IV:	Medidas ambientales.....	Pg.107
			<b>TITULO VII: DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. FICHAS RESUMEN.....</b>	<b>Pg.111</b>	

**TOMO 2:**

<b>TITULO VIII:</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. REGULACIÓN.....</b>	<b>Pg.1</b>
Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.1
Capítulo II:	Determinaciones comunes a todos los usos.....	Pg.4
Capítulo III:	Uso residencial.....	Pg.8
Capítulo IV:	Uso industrial.....	Pg.12
Capítulo V:	Uso terciario.....	Pg.13
Capítulo VI:	Uso turístico.....	Pg.14
Capítulo VII:	Uso equipamientos.....	Pg.15
Capítulo VIII:	Espacios Libres.....	Pg.16
Capítulo IX:	Comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas.....	Pg.17
<b>TITULO IX:</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>PG.18</b>
Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.18
Capítulo II:	Terminología.....	Pg.19
Capítulo III:	Condiciones generales de las edificaciones.....	Pg.22
<b>TITULO X:</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS...</b>	<b>Pg.34</b>
Capítulo I:	Uso residencial.....	Pg.34
Capítulo II:	Uso industrial.....	Pg.40
Capítulo III:	Uso terciario.....	Pg.41
Capítulo IV:	Uso turístico.....	Pg.42
Capítulo V:	Uso equipamientos.....	Pg.43
Capítulo VI:	Uso espacios libres.....	Pg.44

Capítulo VII:	Uso comunicaciones, transportes e infraestructuras.....	Pg.45
---------------	---	-------

**TITULO XI: CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN..... Pg. 46**

Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.46
Capítulo II:	Condiciones generales.....	Pg.47
Capítulo III:	Tramitación.....	Pg.55

**TITULO XII: NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES..... Pg.56**

Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.56
-------------	------------------------------	-------

**TITULO XIII: NORMAS ADMINISTRATIVAS..... Pg.65**

Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.65
Capítulo II:	Licencias.....	Pg.66

**ANEXO 1 A LA NORMATIVA URBANÍSTICA: INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE**

## **TITULO I**

### **DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**



## **TITULO I**

### **DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **CAPITULO I**

##### **BASE LEGAL, AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION, OBJETO Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA.**

###### **ARTICULO 1.1.1.NU.- BASE LEGAL.**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Pinos Puente tiene como base legal la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); modificada progresivamente por los siguientes preceptos legales:

- Ley 18/2003, de 29 de diciembre por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.
- Ley 2/2018, de 16 de abril, relativa a la modificación de la Ley 6/2016 por la que se modifica la Ley 7/2002, para incorporar medidas urgentes en

relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Se respetará igualmente el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Así mismo, de forma supletoria y en lo que sea compatible con dicha Ley y otras disposiciones vigentes, se respetarán los Reglamentos de Planeamiento (R.P.) y de Gestión Urbanística (R.G.U.), derivados de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1975, tal como se dispone en la Disposición Transitoria 9ª de la LOUA.

Por último, desde el punto de vista estatal, se basará en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

###### **ARTICULO 1.1.2.NU.- AMBITO DE APLICACION.**

El presente Plan General será de aplicación en todo el ámbito territorial ocupado por el Término Municipal de Pinos Puente, de la provincia de Granada. Como núcleos urbanos asentados en el mismo se encuentran el propio Pinos Puente, Casanueva-Zujaira, Ansola, Trasmulas y Fuensanta; además de tres enclaves urbanos: La Molaina, Fábrica textil Nª Sª del Rosario y Estribación Sierra Elvira.

###### **ARTICULO 1.1.3.NU.- OBJETO.**

De acuerdo con la L.O.U.A., el presente Plan General regulará el desarrollo urbanístico del Término Municipal de Pinos Puente, y tendrá por objeto clasificar el suelo en "urbano", "urbanizable" y "no urbanizable", determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases y calificaciones de suelo; estableciendo, en su generalidad, la ordenación del suelo urbano, las determinaciones generales en el suelo urbanizable y la fijación de normas de protección para el suelo no urbanizable.

#### **ARTICULO 1.1.4.NU.- NATURALEZA.**

El Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) es un instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística aparecen regulados en la L.O.U.A., en el marco del título primero, concretamente en su capítulo II que trata de "Los Instrumentos de Planeamiento".
- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística se desarrollan dentro de los límites señalados por la L.O.U.A., legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de estos: Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- Clasifican y califican suelo, pudiendo prever nuevos desarrollos urbanos, suelos urbanizables y normas de protección para el suelo no urbanizable.
- Se tramitan y aprueban por el procedimiento establecido por la L.O.U.A., capítulo IV del título I.

## **CAPITULO II**

### **AMBITO TEMPORAL DE APLICACION: PERIODO DE VIGENCIA, CAUSAS DE INNOVACION.**

---

#### **ARTICULO 1.2.1.NU.- VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este Plan General entrará en vigor según lo previsto por la legislación vigente.

Tendrá vigencia indefinida, o en cualquier caso hasta cuando concurren algunos de los supuestos de innovación citados a continuación.

#### **ARTICULO 1.2.2.NU.- REVISIÓN DEL P.G.O.U.**

Sin perjuicio de la vigencia indefinida del presente Plan General en los términos de la L.O.U.A., deberá procederse obligatoriamente a la Revisión del mismo cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto al del Plan que se redacta ahora.
- Por un importante desajuste de las previsiones y/o la cualidad de la actividad urbanística, como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales o supramunicipales, necesidad de clasificación o desclasificación sustancial de suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, etc.
- Por afectación del territorio de una figura de planeamiento de rango superior y que exija dicha Revisión.

En función del grado de alteración de la estructura urbanística prevista para

el territorio municipal en el presente P.G.O.U., la Revisión será total o parcial.

#### **ARTICULO 1.2.3.NU.- MODIFICACION DEL P.G.O.U.**

Se podrá modificar el Plan en los términos señalados en la L.O.U.A., siempre que ello no implique la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio, de los expuestos en éste PGOU. Por lo tanto, estas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de este PGOU o prever, siempre con carácter puntual, alguna determinación u objetivo no previsto en el mismo.

La iniciativa de estas modificaciones puede ser promovida por el Ayuntamiento o por particulares, conteniendo en cualquier caso un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia del Plan.

#### **ARTICULO 1.2.4.NU.- SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DEL P.G.O.U.**

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones del Planeamiento que se redacta ahora, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en el mismo, se recomienda al Ayuntamiento que bianualmente realice un "estudio donde se analice la adecuación de este PGOU y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento de los núcleos, la consolidación del suelo planificado, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, el cumplimiento de las prioridades establecidas, así como, en definitiva, la evolución del "modelo territorial propuesto". Dicho documento servirá de base al Ayuntamiento para la iniciación de innovaciones del PGOU, si hubiere lugar a ello.

#### **ARTICULO 1.2.5.NU.- DISPOSICIONES GENERALES DE LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA.**

Regirán para la totalidad del municipio de Pinos Puente las disposiciones siguientes:



1.- De conformidad con la L.O.U.A., la ejecución del presente Plan garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes contenidos en su artículo 51, siendo de destacar los siguientes:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2.- El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas a que se refiere el artículo 50 de la L.O.U.A, siendo igualmente de destacar las siguientes: derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación.

3.- En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de suelo será del 100% del permitido por el planeamiento.

En Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de suelo será del 90% del permitido por el planeamiento, debiendo por tanto, ceder al Ayuntamiento para integrarlo en su patrimonio municipal de suelo, el resto de dicho aprovechamiento y el solar donde materializarlo, totalmente urbanizado.

4.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de Suelo Urbanizable será del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre, debiendo por tanto, ceder al Ayuntamiento para su integración en el patrimonio público de suelo, el resto de dicho aprovechamiento y el solar totalmente urbanizado, donde materializarlo.

5.- El contenido urbanístico del derecho de propiedad y el régimen urbanístico de las distintas clases de suelo aplicables en el municipio de Pinos Puente es

el prevenido en los artículos 48 a 56 de la L.O.U.A..

### **CAPITULO III**

#### **CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

##### **ARTICULO 1.3.1.NU.- DEFINICION.**

Se denomina así a la división del suelo en distintas clases, atendiendo a su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a un tipo básico, y que precisa, por tanto, de un desarrollo; ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de edificación y urbanización.

##### **ARTICULO 1.3.2.NU.- CLASES DE SUELO EN FUNCION DEL REGIMEN URBANISTICO.**

A partir de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística, el territorio comprendido en el término municipal de Pinos Puente quedará dividido en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano (S.U.).
- Suelo Urbanizable (S.U.B.).
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.).

##### **ARTICULO 1.3.3.NU.- SUELO URBANO.**

Se define como suelo urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos de ordenación del presente Plan (a escala 1:2.000), careciendo de valor legal la referenciación del suelo a escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

Está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones:

- Los terrenos que forman parte de un núcleo de población existente o son susceptibles de incorporarse a él en ejecución del plan y cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión (se entiende que son redes o servicios municipales).
- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Conforme determina el artículo 45.2 de la L.O.U.A., dentro del suelo urbano, el presente Plan General establece las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, siendo éstas las que se definen dentro de los recintos grafiados como tales en los planos de ordenación del presente P.G.O.U. (a escala 1:2.000), sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística al efecto.

##### **ARTICULO 1.3.4.NU.- CATEGORIAS DEL SUELO URBANO.**

En el Suelo Urbano con categoría de consolidado, el Plan General define la ordenación física de forma pormenorizada a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias, estableciendo los usos e intensidades correspondientes a cada zona y, en general, señalando o cuantificando los terrenos destinados a :

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Espacios de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Suelo edificable; donde se incluye el privado, y en su caso, el de cesión municipal resultante de la cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios.

En el caso de no definirse la ordenación detallada reflejada anteriormente, el

suelo urbano se caracteriza como no consolidado.

**ARTICULO 1.3.5.NU.- SUELO URBANIZABLE.**

Corresponde a aquella parte del terreno municipal, que siendo exterior a la delimitación del suelo urbano, permite y posibilita, por sus características, el proceso de urbanización como extensión y complementación del suelo urbano.

**ARTICULO 1.3.6.NU.- CATEGORIAS DEL SUELO URBANIZABLE.**

Siguiendo lo previsto en el artículo 47 de la L.O.U.A., en el Suelo Urbanizable este Plan General determina únicamente la sectorización del mismo, por lo que define y delimita los sectores que deberán ser ordenadas mediante Planes Parciales, (categoría de sectorizado), adjudicándoles unas características generales y determinaciones globales para su ordenación, urbanización y edificación.

Estos planes parciales se redactarán cumpliendo lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y, con carácter supletorio, en el Reglamento de Planeamiento y su Anexo.

**ARTICULO 1.3.7.NU.- SUELO NO URBANIZABLE.**

Se define como Suelo No Urbanizable a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que, por carecer en la actualidad de usos y caracteres urbanos, por su necesidad de protección o por encontrarse en cualquiera de las situaciones previstas en el artículo 46 de la L.O.U.A., debe mantener en potencia su destino actual.

**ARTICULO 1.3.8.NU.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

En el Suelo No Urbanizable, el Plan General contiene además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- Delimitación de las áreas que deben ser objeto de especial protección.
- Definición del concepto de formación de nuevos asentamientos.

- Características de los edificios y de las construcciones permitidas, según prevé la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento.

**ARTICULO 1.3.9.NU.- SISTEMAS GENERALES.**

Definidos en el capítulo V del presente título I de las Normas Urbanísticas.

## CAPITULO IV

### CALIFICACION DEL SUELO.

#### **ARTICULO 1.4.1.NU.- DEFINICION.**

La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un desarrollo o complemento de la clasificación, mediante la asignación de un "uso" y una "intensidad" a un ámbito territorial determinado.

#### **ARTICULO 1.4.2.NU.- FACTORES QUE DETERMINAN LA CALIFICACION: USO E INTENSIDAD.**

El "uso" del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en el presente Plan General.

La "intensidad" se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado (zona o parcela), y se define por la ocupación, aprovechamiento, alturas, etc.

Estos dos factores, uso e intensidad, se formularán sobre las distintas "zonas" o "parcelas" comprendidas en las distintas categorías de suelo clasificadas en este término municipal, como respuesta al proceso urbanizador alcanzado.

#### **ARTICULO 1.4.3.NU.- ZONAS Y SISTEMAS EN FUNCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Pinos Puente comprenderá las zonas y los sistemas que a continuación se enumeran según su clasificación y régimen jurídico:

\* En Suelo Urbano:

- Sistemas de infraestructuras de servicios y de comunicaciones; que comprenden a los servicios urbanísticos y a las redes viarias.
- Sistema de espacios libres de uso y dominio público; que

comprenden las plazas, zonas de estancia, parques y jardines.

- Sistema de equipamientos; entre los que cabe señalar los culturales y docentes, sociales, sanitarios, deportivos, recreativos, comerciales, etc.
- Ámbitos o zonas de uso residencial; en general comprenderá casi toda la actividad lucrativa, dividiéndose en zonas de distinta calificación según su disposición en el núcleo urbano y sus relaciones.
- Ámbitos o zonas de uso industrial, turístico o terciario: completan la actividad lucrativa, previendo la posibilidad de construcción de edificios de estos usos siempre que respetan una cierta compatibilidad con el residencial.

\* En Suelo Urbanizable:

Como se traduce de su propia definición, al ser una ampliación del suelo urbano, los usos a ubicar en aquel serán análogos a los de este, si bien, con algunas matizaciones, al poder planificar en conjunto. De esta forma, se prevén varios sectores de suelo urbanizable de usos residenciales e industriales.

\* En Suelo No Urbanizable:

Como ya se expuso anteriormente, en éstas zonas no se permitirá el proceso urbanizador, y por tanto se redactarán normas para su preservación y protección, según las zonas en que se divida, contemplando lo previsto en planes de ámbito superior.

## **CAPITULO V**

### **ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. SISTEMAS GENERALES.**

#### **ARTICULO 1.5.1.NU.- DEFINICIÓN.**

Constituyen los Sistemas Generales los "elementos de titularidad pública determinantes del desarrollo urbanístico" que fundamentan la estructura general y organización del territorio; y para los que el presente Plan General prevé la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista en la L.O.U.A.

La totalidad de los sistemas generales se delimitan incluidos en alguna de las clases de suelo en que el PGOU divide al municipio: urbano, urbanizable y no urbanizable, al no darse las circunstancias previstas para ello en el art. 44 LOUA.

#### **ARTICULO 1.5.2.NU.- FINALIDAD.**

Los Sistemas Generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la integración y prestación de servicios de interés general y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del modelo urbano.

#### **ARTICULO 1.5.3.NU.- TIPOLOGÍA.**

Los sistemas generales regulados y previstos por este Plan General, corresponden a los siguientes tipos, de acuerdo con lo dispuesto en el articulado de la LOUA:

- S.G. de Infraestructuras de Servicios.
- S.G. de Comunicaciones (Viarias y Ferroviarias).
- S.G. de Espacios Libres.
- S.G. de Equipamientos.

#### **ARTICULO 1.5.4.NU.- S.G. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.**

El Sistema General de Infraestructuras de Servicios está constituido por las superficies, edificios o instalaciones destinadas a servicios urbanos diversos tales como abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, telecomunicaciones, transportes, etc.

Se localizan en los planos de la ordenación estructural (OE): O.2a, O2b, O2c, O2d, O2e, Of y O.1E, y se relacionan en el artículo 3.1.2.C-3 de la Memoria General.

#### **ARTICULO 1.5.5.NU.- S.G. COMUNICACIONES VIARIAS.**

El Sistema General de Comunicaciones Viarias está integrado por el sistema viario de carácter estructurante.

Se localizan en los planos de la OE: O.2a, O2b, O2c, O2d, O2e, Of y O.1E, y se relacionan en el artículo 3.1.2.C-3 de la Memoria General.

#### **ARTICULO 1.5.6.NU.- S.G. COMUNICACIONES FERROVIARIAS.**

El Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias está integrado por los terrenos ocupados por infraestructuras ferroviarias de interés general y por las zonas de servicio ferroviario.

Se localizan en los planos de la OE: O.2a, O.2b, O.2c y O.1E, y se relacionan en el artículo 3.1.2.C-3 de la Memoria General.

#### **ARTICULO 1.5.7.NU.- S.G. DE ESPACIOS LIBRES.**

El Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a jardines, áreas peatonales, áreas de juego y recreo de niños que son de uso y dominio público.

Se localizan en los planos de la OE: O.2a, O.2b, O.2c O.2d, O.2e y O.1E, y se relacionan en el artículo 3.1.2.C-1 de la Memoria General.

#### **ARTICULO 1.5.8.- S.G. DE EQUIPAMIENTOS.**

El Sistema General de Equipamientos comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para destino directo de los ciudadanos. El suelo será de dominio público, pudiendo su gestión ser confiada indistintamente al

sector privado o público.

Está integrado fundamentalmente por los equipamientos de ámbito municipal cuyos usos más usuales son los educativos y culturales, deportivos, sanitarios y asistenciales, sociales y administrativos, comerciales, y cualquier otro asimilable.

Se localizan en los núcleos urbanos y alrededores (planos de la OE: O.2a, O.2b, O.2c, O.2d, O.2e y O.1E), y se relacionan en el artículo 3.1.2.C-2 de la Memoria General.



## **CAPITULO VI**

### **INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS.**

#### **ARTICULO 1.6.1.NU.- GENERALIDADES.**

Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de la documentación gráfica y escrita de este documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Pinos Puento.

#### **ARTICULO 1.6.2.NU.- IMPRECISIONES.**

Las condiciones de edificación contenidos en las Normas Urbanísticas de este P.G.O.U. se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria General.

En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad cuando lleve aparejada consigo una mayor dotación para equipamientos comunitarios y zonas libres.

#### **ARTICULO 1.6.3.NU.- ORDEN DE PRELACION DE LOS DOCUMENTOS.**

La documentación gráfica y escrita tendrán el mismo valor y alcance jurídicos.

En el caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al documento escrito. Cuando lo sea entre documentos gráficos, al de escala de mayor detalle. Cuando la discrepancia se plantee entre textos escritos, prevalecerá el texto de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas por este orden, a cualquier otro.

## **CAPITULO VII**

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS.**

#### **ARTICULO 1.7.1.NU.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

En base a la suspensión de licencias en las zonas, áreas o unidades donde pudiera existir contradicción entre las distintas figuras de planeamiento tramitadas o en tramitación y este PGOU; a la entrada en vigor del mismo, el Ayuntamiento resolverá las solicitudes de licencia suspendidas en su tramitación, atendándose a sus determinaciones.

La denegación total o parcial de las licencias suspendidas dará lugar a la indemnización en consecuencia con los gastos originados y conforme a lo establecido en la LO.U.A.. En el caso en que las licencias estén caducadas no habrá lugar a indemnización alguna, debiéndose observar lo prescrito en éste Plan General para una eventual solicitud de prórroga de las mismas.

#### **ARTÍCULO 1.7.2.NU.- DISPOSICIONES DEROGATORIAS.**

A la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística conforme a los artículos 1.1.2. y 1.2.1. de estas Normas Urbanísticas quedará sin efecto cualquier planeamiento redactado y ejecutado anteriormente en el territorio municipal de Pinos Puente, por haber quedado todo el revisado por el presente documento. Cualquier actuación urbanística que se pretenda desarrollar deberá ceñirse a lo establecido en el presente PGOU.

## **TITULO II**

### **REGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

## **TITULO II**

### **REGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

#### **CAPITULO I**

##### **REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.**

###### **ARTICULO 2.1.1.NU.- FACULTADES.**

El suelo del término municipal de Pinos Puente, incluido en el presente planeamiento, se encuentra afectado por alguna de las clasificaciones de suelo establecidas en el capítulo III del título I de estas Normas Urbanísticas, en función de las cuales queda sometido al régimen establecido con carácter general por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de aplicación, para cada clase de suelo.

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley, o en virtud de la misma, por el presente Plan.

Las determinaciones del Plan General, una vez aprobado definitivamente, serán inmediatamente ejecutivas y obligatorias, adaptándose a ellas en los plazos previstos, el uso de los terrenos y edificaciones.

La aprobación implicará igualmente la declaración de utilidad pública de las obras programadas y la necesidad de ocupación de terrenos y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

El régimen de cada clase de suelo, los derechos y deberes de los propietarios y las facultades de intervención en la edificación y usos del suelo, se ejercerán en función de las determinaciones del presente Plan General y de las establecidas en los artículos correspondientes a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes de los reglamentos de aplicación. En consecuencia, la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico

únicamente podrá producirse en los supuestos del adecuado y total desarrollo del planeamiento y del cumplimiento previo de los deberes y cargos de él derivados y en los plazos establecidos.

**CAPITULO II****REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.****ARTICULO 2.2.1.NU.- DELIMITACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD.**

La regulación legal del contenido del derecho de propiedad se basa en el articulado de la L.O.U.A., de cuyo contenido resulta que:

- Es, según la L.O.U.A. y el P.G.O.U. redactado conforme a ella, como se determinan las utilidades posibles del suelo y, en concreto, el contenido de todas las construcciones y usos de transformación no propiamente constructivos, que sobre dicho suelo puedan hacerse.
- La L.O.U.A. constituye una infraestructura legal del sistema de usos del suelo, marco que se complementa luego con los Planes formulados y aprobados conforme a dicha ley, que impone a los mismos unos contenidos mínimos y unos estándares materiales a cumplir, así como unos límites a no sobrepasar.
- La técnica empleada para utilizar los usos del suelo de una manera vinculante, parte siempre de la clasificación del suelo y de su calificación urbanística. Esa clasificación básica del suelo determina todas sus posibilidades de utilización. Como consecuencia del hecho de que la ordenación urbanística de los terrenos define el contenido social de la propiedad sobre tales ordenaciones, no podrá fundamentarse una pretensión de indemnización económica por parte de los propietarios de suelo afectados.

**ARTICULO 2.2.2.NU.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.**

El conjunto de los deberes impuestos a los propietarios de los terrenos que, en una ordenación urbanística, son incluidos en el Suelo Urbano y que por ello son los que reciben de dicha ordenación un beneficio positivo, están definidos en el artículo 50 de la L.O.U.A., siendo de destacar los siguientes:

- Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y centros de enseñanza, al servicio de la unidad de ejecución correspondiente y que se derivarán de los estándares previstos en la L.O.U.A. y los reglamentos de aplicación.
- Ceder el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
- Ceder, ya urbanizados, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y que será del 10% del aprovechamiento medio, tal y como señala la L.O.U.A..
- Costear íntegramente la urbanización.
- Solicitar la licencia de edificación, previo el ejercicio del cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- Edificar los solares en el plazo señalado por el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados por la L.O.U.A..

Todas estas obligaciones y deberes están compensados por los beneficios del proceso urbanizador y se sirve con los mismos al "fin social" de la propiedad.

En caso de incumplimiento de los deberes que impone la función social de la propiedad, existe la posibilidad de una actuación mediante la figura llamada "expropiación", que aparta al propietario e intenta buscar otro (físico o jurídico) que lo sustituya, y que esté dispuesto al cumplimiento de la función social desatendida.

Una vez redactados los documentos para el aprovechamiento individual de las parcelas, realizada la distribución equitativa de las cargas, y obtenida la licencia de edificación, el propietario puede apropiarse de los beneficios de su derecho a edificar, aunque en el caso de obras nuevas, demoliciones o

modificaciones estructurales, tendrá que atenerse a lo dispuesto en la normativa y ordenanzas vigentes.

#### **ARTICULO 2.2.3.NU.- VALORACIONES DE SUELO.**

En lo referente a la aplicación de las reglas de valoración y del momento al que habrán de referirse las mismas, al criterio general de valoración (del suelo no urbanizable, del suelo urbanizable, del suelo urbano...) y demás aspectos de las valoraciones, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

#### **ARTICULO 2.2.4.NU.- PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.**

La delimitación de áreas de reforma interior y sectores, y su consiguiente aporte de suelo para el municipio, exige, conforme a lo establecido en el artículo 69 de la L.O.U.A. la constitución por parte del Ayuntamiento de un "Registro de Patrimonio Municipal de Suelo" cuyo destino será el establecido en el artículo 75 de la citada Ley.

El fin que se persigue con la constitución de dicho patrimonio es volver al mercado de suelo una vez en manos públicas para incidir en el precio del mismo, recuperar para la comunidad las plusvalías generadas por el proceso urbanizador y encauzar adecuadamente éste. De ahí que estos bienes, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, o a otros usos de interés social-equipamientos, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

La adquisición de terrenos ha de adecuarse a las disposiciones establecidas por el Plan General y la L.O.U.A., sobre Patrimonio Municipal de Suelo.



## **TITULO III**

### **NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

## **TITULO III**

### **NORMAS GENERALES DE PROTECCION**

#### **CAPITULO I**

##### **CRITERIOS GENERALES. VINCULACION CON OTRAS LEGISLACIONES**

###### **ARTICULO 3.1.1.NU.- OBJETIVOS GENERALES.**

En el presente capítulo se establecen una serie de criterios que se instrumentarán y concretarán en la "normativa particular" de cada categoría de suelo; con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

###### **ARTICULO 3.1.2.NU.- CRITERIOS GENERALES.**

Independientemente de las determinaciones de este Plan General, habrán de observarse una serie de connotaciones y normativas sectoriales que nos señalan los aspectos a proteger.

###### **ARTICULO 3.1.3.NU.- PROTECCION DEL TERRITORIO.**

En las intervenciones que se produzcan dentro del territorio del término municipal serán determinantes el racional desarrollo y potenciación de los recursos naturales, así como la conservación del medio ambiente. Con este objetivo se considerarán no idóneas y en consecuencia actuaciones prohibidas todas las que no se encuentren contempladas por el presente planeamiento.

###### **ARTICULO 3.1.4.NU.- PROTECCION DE LOS NUCLEOS URBANOS.**

De la misma forma a lo previsto en el artículo anterior respecto al territorio, los núcleos urbanos existentes estarán protegidos en su globalidad,

prohibiéndose cualquier intervención que implique una transformación profunda en su estructura o lesione valores específicos de su trama urbana. Por lo tanto, Los Planes Especiales, Estudios de Detalle y proyectos en general que se tramiten para desarrollar éste Plan General tendrán en cuenta lo anterior, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

###### **ARTICULO 3.1.5.NU.- PROTECCION DE LA EDIFICACION.**

Con carácter general será protegida la edificación (como elemento que conforma la imagen urbana), prohibiéndose cualquier intervención que resultare disonante en relación con la edificación y su entorno, y no estuviera permitida.

Los propietarios de estas edificaciones deberán mantenerlas en unas condiciones dignas de seguridad, salubridad y ornato, tal y como señala la L.O.U.A..

###### **ARTICULO 3.1.6.NU.- VINCULACIONES CON OTRAS LEGISLACIONES.**

La totalidad de las actuaciones que se realicen como desarrollo del presente Plan General, estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales o la edificación existentes; como son las referentes a: Montes, Minas, Aguas, Carreteras, Infraestructuras Ferroviarias, Defensa Nacional, Protección de Ambiente Atmosférico, Espacios Naturales Protegidos, Protección Ambiental, Patrimonio, Vías Pecuarias, Salud, etc...

**CAPITULO II****CARRETERAS****ARTICULO 3.2.1.NU.- BASE LEGAL.**

Para las edificaciones o instalaciones que se pretendan realizar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá, en función de la carretera de que se trate, bien lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (del Estado), o bien lo dispuesto en la Ley 8/2.001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía; así como en ambos casos, cualquier otra normativa que sea de aplicación.

**ARTICULO 3.2.2.NU.- CLASIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN.**

En el municipio de Pinos Puento se localizan las siguientes carreteras:

- a) Perteneciente a la red nacional (en explotación por el Ministerio de Fomento):
  - Carretera Nacional 432: “de Badajoz a Granada” (convencional).
  - Autovía GR-43 tramo Pinos Puento-Atarfe.
- b) Pertenecientes a la red autonómica (en explotación por la Consejería de Fomento y Vivienda):
  - Autovía A-92: “de Sevilla a Almería por Granada” (Red Básica Estructurante; vía de gran capacidad).
  - Carretera A-336: “de Tocón a Pinos Puento” (Red Intercomarcal y clasificada como carretera convencional).
- c) Perteneciente a la red provincial (en explotación por la Diputación de Granada); todas carreteras convencionales:
  - Carretera GR-3401: “de A-92 a Estación de Illora”.
  - Carretera GR-3405: “de Fuente Vaqueros a A-92”.
  - Carretera GR-3406: “de GR-3405 a N-432 (sierra Elvira)”.
  - Carretera GR-3408: “de N-432 (Pinos Puento) a GR-3416”.
  - Carretera GR-3412: “de Caparacena a Pinos Puento”.

- Carretera GR-3425: “de A-336 a Valderrubio”.

**SECCIÓN I: CARRETERAS EXPLOTADAS POR EL ESTADO.****ARTÍCULO 3.2.3.NU.- GENERALIDADES.**

En estas carreteras será de aplicación de Ley 37/2015, de Carreteras (del Estado); así como el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Por lo tanto, la ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) y, en concreto, por lo establecido en su Título III: Uso y defensa de las carreteras.

De esta forma, se respetarán las zonas de protección de la carretera: dominio público, servidumbre, afección y limitación a la edificabilidad, según lo previsto en la reglamentación vigente y que resumidamente y para el caso que nos ocupa se transcribe en las presentes Normas Urbanísticas.

Así mismo se tendrán en cuenta las previsiones del artículo 86 del Reglamento General sobre coincidencia de zonas, bien debido a la proyección de los taludes, bien por superposición de las líneas límites de edificación de las distintas vías, debiendo prevalecer la más alejada de la carretera.

**ARTICULO 3.2.4.NU.- DOMINIO PÚBLICO.**

Son de “dominio público” los terrenos ocupados por la propia carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m en carreteras y de 8 m. en autovías, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación; siendo esta la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o

muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejada de la carretera.

En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

La franja de dominio público viario legalmente establecida quedará en todo caso excluida de los límites de los sectores urbanizables por estar permanentemente afecta a la explotación de la carretera.

#### **ARTICULO 3.2.5.NU.- ELEMENTOS FUNCIONALES.**

Son elementos funcionales de la carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como centros operativos para la conservación y explotación de la carretera, áreas de servicio, vías de servicio, zonas destinadas al descanso, zonas de estacionamiento, lechos de frenado, elementos de drenaje y sus accesos, estaciones de pesaje, paradas de autobuses y zonas, aparcamientos e instalaciones de mantenimiento de la vialidad invernal y para otros fines auxiliares o complementarios. Aunque no tengan la consideración de carretera forman parte del dominio público y su gestión y explotación corresponden al Ministerio de Fomento.

#### **ARTICULO 3.2.6.NU.- OBRAS EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa

la misma, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija por encontrarse así establecido por una disposición legal; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### **ARTICULO 3.2.7.NU.- 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 definida en el art. 29 de la Ley 37/2015 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros en carreteras y de 25 metros en autovías, medidos desde las citadas aristas.

#### **ARTICULO 3.2.8.NU.- OBRAS EN ZONA DE SERVIDUMBRE.**

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### **ARTICULO 3.2.9.NU.- ZONA DE AFECCIÓN.**

La “zona de afección” de la 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 50 m en carreteras y de 100 m. en autovías, medidas desde las citadas aristas.

#### **ARTICULO 3.2.10.NU.- OBRAS EN LA ZONA DE AFECCIÓN.**

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra 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 administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

**ARTICULO 3.2.11.NU.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES.**

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatadas su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, así mismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

**ARTICULO 3.2.12.NU.- LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD.**

La “zona de limitación a la edificabilidad” o “línea límite de edificación”, se sitúa en 50 m. de la arista exterior de la calzada más próxima para las autovías (25 m para las carreteras), medidas horizontal y perpendicularmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. En esta zona queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Así mismo, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 33.7 de la Ley 37/2015, la clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en dicha ley.

**ARTÍCULO 3.2.13.NU.- ALINEACIONES.**

Con carácter general y sin perjuicio de otras alineaciones existentes, en el plano O.1(C) a escala 1:10.000 del PGOU (escala disponible para el término municipal) se han grafiado las líneas de la edificación (50 ó 25 m en función del rango de la carretera) ya que el grafiado de la zona de dominio público y de la zona de protección no resulta posible al no conocerse la arista exterior de explanación de cada uno de los márgenes. No obstante, las características y limitaciones de estas se reflejan en los artículos 3.2.4 a 3.2.11 de la presente Normativa Urbanística. Así mismo, en lo que se refiere a los núcleos urbanos de Pinos Puente, únicos afectados por el trazado de carreteras del Estado, en

el plano O.3.a y O.3.f se refleja la línea límite de edificación.

**ARTÍCULO 3.2.14.NU.- CONEXIONES VIARIAS Y ACCESOS.**

Para la tramitación, recogida en la Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado, será necesario la presentación de un “estudio de tráfico y capacidad” en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carretera, a la vista del desarrollo urbanístico previsto y su comparación con el nivel de servicio actual.

Deberá tenerse en cuenta la afección al viario estatal de aquellas actuaciones que, incluso no estando situadas dentro de las zonas de protección de las carreteras, accedan a las mismas utilizando conexiones existentes, si su implantación influye negativamente en las condiciones de seguridad y/o de servicio del acceso existente.

En consecuencia, hasta tanto no exista autorización o informe favorable de viabilidad del organismo competente, toda nueva conexión o modificación de las existentes con las carreteras del Estado, deberá tramitarse según la orden señalada, salvo las que en el informe al planeamiento sean aceptadas expresamente.

**ARTÍCULO 3.2.15.NU.- NIVELES SONOROS.**

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

La edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zona de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el organismo competente, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

#### **ARTÍCULO 3.2.16.NU- ILUMINACIÓN.**

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismo no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de las actuaciones, previa autorización del organismo competente, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

#### **ARTÍCULO 3.2.17.NU- DRENAJE.**

Los desarrollos urbanísticos previstos y sus obras de construcción no podrán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación, no pudiendo aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas, se autorizase la aportación de caudales, éstos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, obras que deberán ser ejecutadas por el promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

Deberá realizarse asimismo un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, determinar si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución o el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado.

#### **ARTÍCULO 3.2.18.NU- PUBLICIDAD.**

Se prohíbe realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el art. 37 de la ley 37/2015 de carreteras.

#### **ARTÍCULO 3.2.19.NU- AUTORIZACIONES.**

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el art. 84.1.b de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares, en aplicación del art. 18 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

### **SECCIÓN II: CARRETERAS EXPLOTADAS POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y POR LA DIPUTACIÓN DE GRANADA.**

#### **ARTÍCULO 3.2.20.NU.- GENERALIDADES.**

En las carreteras en las que sea de aplicación la Ley 8/2.001 de carreteras de Andalucía se respetarán las zonas de "dominio público viario", de "servidumbre legal", "de afección" y de "no edificación" respecto a las vías convencionales y autovía existentes o previstas en este Término Municipal, como prescribe dicha Ley 8/2.001.

#### **ARTICULO 3.2.21.NU.- DOMINIO PÚBLICO VIARIO.**

Son de "dominio público viario" los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas. Se entiende como la "arista exterior de la explanación" a la intersección del talud de desmonte, de terraplén o de los muros de sostenimiento, colindantes con el terreno natural.



**ARTICULO 3.2.22.NU.- ZONAS FUNCIONALES DE LAS CARRETERAS.**

Son zonas funcionales de una carretera toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios.

**ARTICULO 3.2.23.NU.- OBRAS EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO VIARIO.**

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público viario de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

**ARTICULO 3.2.24.NU.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE.**

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas de 8 metros de anchura en las autovías y 3 metros en las vías convencionales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de 3 metros de anchura, medida desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona de dominio público adyacente.

**ARTICULO 3.2.25.NU.- ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL.**

La "zona de servidumbre legal" de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente definida en el artículo anterior de este Capítulo y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en las autovías y de 8 metros en las vías convencionales, medidos desde las citadas aristas.

**ARTICULO 3.2.26.NU.- OBRAS EN ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL.**

En la zona de servidumbre legal no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

**ARTICULO 3.2.27.NU.- ZONA DE AFECCIÓN.**

La "zona de afección" de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en las autovías y de 50 m. en vías convencionales, medidas desde las citadas aristas.

**ARTICULO 3.2.28.NU.- OBRAS EN ZONA DE AFECCIÓN.**

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra 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 administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

**ARTICULO 3.2.29.NU.- ZONA DE NO EDIFICACIÓN**

La "zona de no 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, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la misma, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 50 metros en vías de gran capacidad y de 25 metros en el resto de carreteras, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

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. No obstante, en virtud del art. 56.4 de la Ley 8/2.001, excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en

determinados tramos de las carreteras.

**ARTICULO 3.2.30.NU.- TRAMOS URBANOS Y TRAVESIAS.**

Los tramos de las carreteras que discurren por suelo clasificado de urbano en el presente Plan General se considerarán "tramos urbanos"; considerándose "travesía" la parte del tramo urbano en la que existan, al menos en uno de sus márgenes, edificaciones consolidadas como mínimo en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles.

**ARTICULO 3.2.31.NU.- AUTORIZACIONES.**

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de servidumbre y de afección de los tramos urbanos y travesías corresponde al Ayuntamiento, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

**ARTICULO 3.2.32.NU.- ALINEACIONES.**

Con carácter general y sin perjuicio de otras alineaciones existentes, la zona de no edificación prevista anteriormente en el artículo 3.2.29.NU.-, viene definida en los planos de Ordenación del PGOU.

Por lo tanto, en base a lo previsto en el art. 56.4 de la Ley 8/2.001, en los núcleos urbanos se han propuesto menores distancias (planos O.3), en función bien de lo existente o bien de la señalización de viales de servicio.

**ARTICULO 3.2.33.NU- CONEXIONES VIARIAS. ACCESOS.**

Todos los accesos, tanto los nuevos, como las modificaciones o reordenación de los existentes, y los afectados por las unidades de ejecución y las zonas urbanizables, deberán contar con la autorización de la Administración titular de la carretera. En este sentido, cualquier informe sectorial favorable por parte de dicha Administración en relación a un instrumento de planeamiento general o de desarrollo, no implicará la conformidad, ni aprobación, ni autorización de los accesos propuestos en dichos documentos (PGOU, PP...).

Para la autorización administrativa de estos Accesos, serán de aplicación las siguientes prescripciones legales: art. 57 LCA, arts. 101 a 106 RGC (con carácter supletorio), Orden FOM/273/2016 y O.M.16-12-97.

Con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos a la carretera, debiéndose utilizar los ya existentes.

No obstante, las nuevas conexiones viarias que se planteen deberán cumplir lo indicado en el Capítulo II del Título III de la O.M de 16-12-1997 de Accesos. Las propuestas de nuevos accesos se tramitarán a través del Servicio de Carreteras del organismo competente. La documentación necesaria para la autorización de accesos, en caso de que proceda, se redactará en coordinación con dicho Servicio de Carreteras.

Así mismo, todas las conexiones a la red autonómica que se autoricen, se realizarán con cargo al promotor de la actuación.

**ARTICULO 3.2.34.NU.- ESTUDIO ACÚSTICO.**

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las actuaciones urbanísticas que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido.

### **CAPITULO III**

#### **LÍNEAS FERROVIARIAS**

##### **ARTICULO 3.3.1.NU.- BASE LEGAL.**

Será de aplicación la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), así como, en todo lo que no contradiga a dicha Ley, el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF), ambas como normas directamente aplicables.

##### **ARTICULO 3.3.2.NU.- CLASIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN.**

Las líneas ferroviarias que atraviesan el municipio de Pinos Puente pertenecen a las líneas convencionales de la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG), denominándose:

- Línea ferroviaria convencional en servicio Bobadilla-Granada.
- Línea ferroviaria de alta velocidad Antequera-Granada.

##### **ARTÍCULO 3.3.3.NU.- GENERALIDADES.**

Se respetará la “zona de dominio público”, la “zona de protección” y la “línea límite de edificación” previstas por la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario.

Quedan prohibidas, a ambos lados de las líneas ferroviarias en los terrenos situados hasta el límite de edificación, cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif).

##### **ARTÍCULO 3.3.4.NU.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde las aristas

exteriores de la explanación.

La explanación es la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del terreno para construir la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones. La arista exterior de la explanación es la intersección del terreno natural con el talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento. En los casos de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, las aristas exteriores de la explanación serán las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno comprendido entre dichas líneas.

En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

La plataforma es la coronación de la explanación sobre la que se apoyan las infraestructuras ferroviarias. Por tanto, la arista exterior de la plataforma podrá, en cada caso concreto, coincidir o no con la arista exterior de explanación.

##### **ARTÍCULO 3.3.5.NU.- ACTUACIONES EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2398/2004), solo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

#### **ARTÍCULO 3.3.6.NU.- ZONA DE PROTECCIÓN.**

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

#### **ARTÍCULO 3.3.7.NU.- ACTUACIONES EN LA ZONA DE PROTECCIÓN.**

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

#### **ARTÍCULO 3.3.8.NU.- REDUCCIÓN DE DISTANCIAS DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO Y DE LA ZONA DE PROTECCIÓN.**

El organismo competente, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para las determinaciones de la zona de dominio público y de la de protección

En suelo clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de 5 metros para la zona de dominio público y de 8 metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el organismo competente siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se

ocasiona perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a 2 metros.

#### **ARTÍCULO 3.3.9.NU.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.**

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2c) del Reglamento del Sector Ferroviario.

La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a 50 metros de la arista más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el organismo competente podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad,

conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

#### **ARTÍCULO 3.3.10.NU.- RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES.**

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Así mismo, lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

#### **ARTÍCULO 3.3.11.NU.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN ACTUACIONES EN LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO Y DE PROTECCIÓN.**

La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquella y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30.2 del Reglamento del Sector Ferroviario.

La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

En cualquier caso, la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril.

#### **ARTÍCULO 3.3.12.NU.- INCIDENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS PERMITIDAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al organismo estatal competente y al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe, en su caso, su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere al artículo 84.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

#### Cartografía del PGOU:

En el plano O.1(C) a escala 1/10.000 del PGOU (escala disponible para el término municipal) se han grafiado las líneas ferroviarias como sistema general de infraestructuras ferroviarias.

Igualmente se han grafiado las líneas límite de edificación, situándolas a 50 metros de la arista exterior de la plataforma. En cuanto a la zona de dominio público y zona de protección, no es posible su grafiado en la planimetría al no conocer la arista exterior de explanación de cada uno de los márgenes de las líneas ferroviarias. No obstante, las características y limitaciones de estas se reflejan en los artículos 3.3.4 y 3.3.6 de esta Normativa Urbanística.

Así mismo, en lo que se refiere al núcleo urbano de Pinos Puente, único afectado por el trazado ferroviario, en el plano O.3.a se refleja la línea límite de edificación (50 m, ó 20 m en zona urbana).

## CAPITULO IV

### VÍAS PECUARIAS

#### **ARTICULO 3.4.1.NU.- BASE LEGAL.**

Será de aplicación la Ley 3/1.995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y su Reglamento 155/1.998, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

#### **ARTICULO 3.4.2.NU.- CLASIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN.**

La clasificación y denominación de las vías pecuarias incluidas en el municipio de Pinos Puente fue realizada mediante el Proyecto aprobado por Orden Ministerial de 22/05/1968, publicadas en BOE de fecha 22/6/1968.

Según dicho Proyecto son las siguientes, estando deslindadas las cuatro primeras:

- Colada de Loja por Íllora a Pinos Puente (ancho legal 5 m).
- Colada de Las Zorreras (ancho legal 8m).
- Colada de Alcalá (ancho legal 8 m).
- Colada de Caparacena (ancho legal 8 m).
- Colada de Las Rozas (ancho legal 8 m).
- Colada de Caparacena 2º (ancho legal 8 m).

#### **ARTICULO 3.4.3.NU.- DOMINIO PÚBLICO.**

Serán de dominio público las vías pecuarias, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas, estando así mismo las ocupaciones temporales sujetas a licencia urbanística.

No obstante, de acuerdo con lo establecido en el art. 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Consejería competente en medio ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal por razones de interés público, y excepcionalmente y de forma motivada, para intereses particulares, siempre que tales ocupaciones no

alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel.

#### **ARTICULO 3.4.4.NU.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

Las vías pecuarias serán clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

En el título IV, art. 4.4.1.NU.- y siguientes de la Normativa Urbanística de este PGOU se establecen las condiciones para su protección.



## **CAPITULO V**

### **RED DE ENERGIA ELECTRICA.**

#### **ARTICULO 3.5.1.NU.- BASE LEGAL.**

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley de 18 de marzo de 1.966 y Decreto de 20 de enero de 1.966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de 28 de noviembre de 1.968 de Alta Tensión.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1.973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de marzo de 1.976 sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianos.

#### **ARTICULO 3.5.2.NU.- PROHIBICIONES.**

Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos de viviendas etc....

#### **ARTICULO 3.5.3.NU.- DISTANCIAS**

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

- Edificios y construcciones:  
 $d = 3.3 + U/100$  m., con un mínimo de 5 m.
- Bosques, árboles y masa de arbolado:  
 $d = 1.5 + U/100$  m., con un mínimo de 2 m.

Siendo "U" la tensión expresada en KV y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal. A esta distancia se le sumará el efecto de pandeo del cable debido a acción del viento, así como el de elongación debido a las temperaturas; según prescripciones de la normativa de Alta Tensión.

#### **ARTICULO 3.5.4.NU.- TRAZADO.**

En el caso de "líneas de alta" con una tensión superior a 20 KV., se preverá la posibilidad de registrar el trazado de la totalidad de la línea, disponiendo de espacios libres bajo estas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

#### **ARTICULO 3.5.5.NU.- ESTÉTICA.**

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas.

#### **ARTICULO 3.5.6.NU.- EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES.**

En los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.



## **CAPITULO VI**

### **AGUAS Y SUS CAUCES.**

#### **ARTICULO 3.6.1.NU.- BASE LEGAL.**

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/ 2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria (estatal), en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación.

Se observará igualmente, en lo que no se oponga a lo anterior, lo dispuesto en el Real Decreto 849/1.986 de 11 de abril por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988 de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

Así mismo se respetarán las previsiones que se contienen en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, "por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces".

En el mismo se determinan, respecto a los cauces localizados en el municipio de Pinos Puente, una serie de actuaciones y de puntos de riesgo, los cuales se describen detalladamente en el art. 3.5.12.NU.- siguiente.

#### **ARTICULO 3.6.2.NU.- PROHIBICIONES.**

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

#### **ARTICULO 3.6.3.NU.- ZONAS DE AFECCION.**

Partiendo de la definición de "cauce natural" de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; de "riberas" como las fajas laterales de los cauces situadas por encima del nivel de aguas bajas; y de "márgenes", como los terrenos que

lindan con los cauces; se define una "ZONA DE SERVIDUMBRE" de 5 metros de anchura desde el límite del dominio público hidráulico, para uso público que garantice el paso/recorrido del cauce; y una "ZONA DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD" (policía) de 100 metros de anchura desde los márgenes, en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Esta distancia puede ser modificada por el Organismo competente en materia de aguas, en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas (barranqueras, áreas inundables...).

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicho organismo de cuenca.

#### **ARTICULO 3.6.4.NU.- ZONA DE SERVIDUMBRE.**

La Zona de Servidumbre (para paso y/o recorrido del cauce) definida anteriormente, tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional; pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado. Las plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca.

Se establece una franja de 5 metros de anchura (medida de forma horizontal para cada margen desde el límite del dominio público hidráulico).

#### **ARTICULO 3.6.5.NU.- ZONA DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD. (POLICÍA)**

En la Zona de Policía quedan sometidos a autorización del Organismo competente en materia de aguas las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua (zona de policía) queda delimitada por una línea a 100 m. a ambos lados del albeo del cauce,

teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por el propio Organismo de cuenca competente en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

#### **ARTICULO 3.6.6.NU.- ZONA DE FLUJO PREFERENTE.**

Se trata de la zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se encuentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe; y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En estas zonas solo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Se respetarán las limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente según lo dispuesto en el art. 9.bis y 9.ter del R.D.P.H, según cada caso.

Por otra parte, no se permitirá la realización de obras de protección en esta zona, debiendo atender a las restricciones de usos del artículo 9.bis, 9.ter, 9.cuarter y 14.bis del R.D.P.H, salvo las excepciones recogidas en el artículo 126.bis.3 de dicho reglamento, es decir, únicamente para protección de suelos urbanos consolidados.

#### **ARTICULO 3.6.7.NU.- ZONAS INUNDABLES.**

En las zonas consideradas inundables, determinadas mediante los estudios hidrológicos-hidráulicos realizados, no se podrá realizar ningún tipo de construcción que suponga un obstáculo a la avenida de periodo del retorno de 500 años.

Los usos permitidos serán los de zonas verdes de uso público, pudiendo adscribirse al sistema general municipal, siempre que no conlleven aglomeración de población, según lo dispuesto en el art. 14.bis del R.D.P.H. Dichas zonas deberán delimitarse y señalizarse convenientemente.

#### **ARTICULO 3.6.8.NU.- PERÍMETROS DE PROTECCIÓN.**

En el plano O.1(C) se delimitan varios perímetros de protección de los incluidos en el art. 99.bis del Texto Refundido de la Ley de Aguas, los cuales se reflejan a continuación:

- por cantidad, los cuales respetarán las restricciones detalladas en el mismo en el art. 35.2 del Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 19 de enero: ES050ZPROTZCCM053200126, ES050ZPROTZCCM053200131 y ES050ZPROTZCCM053200129.
- por calidad moderada, el cual respetará las restricciones detalladas en el anejo 5 del Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir: ES050ZPROTZCCM053200005.

#### **ARTICULO 3.6.9.NU.- VERTIDOS-RESIDUOS.**

Queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del medio público hidráulico.

#### **ARTICULO 3.6.10.NU.- AGUAS CONTAMINANTES.**

Quedan prohibidos 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, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

#### **ARTICULO 3.5.11.NU.- FOSAS SÉPTICAS.**

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable solo podrá ser autorizada cuando se den

las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

#### **ARTICULO 3.6.12.NU.- CONCESIONES.**

Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Organismo de cuenca competente.

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 del consiguiente expediente para la prevención 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.

#### **ARTICULO 3.6.13.NU.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

Serán consideradas edificaciones fuera de ordenación aquellas ubicadas en el dominio público hidráulico, en zona de servidumbre o en zona inundable mientras no se realicen las obras de defensa adecuadas para la protección de la zona de flujo preferente. La realización de estas obras de defensa, si bien corrigen la inundabilidad, no modifican la consideración de fuera de ordenación de aquellas edificaciones ubicadas en dominio público hidráulico y en zona de servidumbre.

Por lo tanto, una vez ejecutadas las referidas obras de defensa, se podrá suprimir la consideración de fuera de ordenación a las zonas inundables, pero no a las del dominio público hidráulico ni a las de las zonas de servidumbre.

#### **ARTÍCULO 3.6.14.NU.- CRITERIOS HIDROLÓGICOS E HIDRÁULICOS.**

Las actuaciones en los cauces deberán ser respetuosas con sus riberas y márgenes, así como con las aguas que los recorren, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado, adoptando medidas que eviten su degradación y procuren su recuperación. En este caso, como se ha reflejado en la Memoria General del PGOU, se prevé la corrección de los puntos de

riesgo existentes en los distintos núcleos urbanos.

A la hora de proyectar las zonas afectadas por las actuaciones urbanísticas, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios de tipo hidrológico e hidráulico:

- Deberá dejarse en su estado natural, libre de cualquier cerramiento o muro en una franja de 5 metros contados desde el límite del dominio público hidráulico, - el cual se estima que sensiblemente coincide con la zona ocupada por la avenida de periodo de retorno 10 años, de la cual se han obtenido sus límites en el estudio hidrológico-hidráulico del PGOU - . Esta franja de 5 metros es la Zona de Servidumbre indicada en la Ley de Aguas, y deberá dejarse libre para el tránsito, pudiendo disponerse caminos peatonales. El dominio público hidráulico y la zona de servidumbre no son compatibles con sistemas generales de espacios libres.
- En general, deberán respetarse las indicaciones establecidas en el “Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces” (Decreto 189/2.002 de 2 de julio, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes).

#### Puntos de riesgo:

Tal y como se recoge en el Anexo 4 “Inventario de puntos de riesgo”, del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces; en el municipio de Pinos Puente se localizan los siguientes puntos de riesgo con el consiguiente nivel de peligrosidad:

- \* En Casanueva-Zujaira:
  - arroyo del Coscojar I, nivel de peligrosidad B.
  - arroyo del Coscojar II, nivel de peligrosidad C.
  - arroyo del Coscojar III, nivel de peligrosidad B.
  - barranco de las Viñas, nivel de peligrosidad B.
- \* En Trasmulas:
  - barranco de las Chozas, nivel de peligrosidad C.

\* En Pinos Puente:

- barranco del Olivar del Santo, nivel de peligrosidad A3.

Terrenos inundables:

En la planimetría del PGOU, planos de ordenación de los núcleos urbanos se reflejan las líneas de avenida para periodos de 10 años, 50, 100 y de 500 años; según las conclusiones del Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU. Igualmente se reflejan las zonas de servidumbre y las zonas de policía de cauces.

Las zonas inundables son compatibles con los Sistemas Generales de espacios libres en suelo no urbanizable. En ellas, los usos permitidos serán de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementen la superficie de la zona inundable.
- No produzcan afección a terceros.
- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degraden la vegetación de ribera existente.
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Pasos transversales:

Los pasos transversales de ríos y arroyos deberán estar diseñados para evacuar la avenida de 500 años de periodo de retorno, sin incrementar la superficie de zona inundable aguas arriba, ni agravar sus daños, ni producir afección a terceros. Se ejecutarán mediante estructuras (puentes) de sección libre (no sobre marcos prefabricados), teniendo en cuenta que deben de evacuar la avenida de 500 años, sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo, se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria la realización de ninguna estructura dentro del cauce y sin que los estribos correspondientes afecten a la vegetación de ribera.

Encauzamientos:

- Existen una serie de encauzamientos en el núcleo urbano de Pinos Puente y en el de Casanueva-Zujaira, todos vinculados a la protección del suelo urbano consolidado.
- Previstos: no se permitirán las obras de encauzamientos salvo las dirigidas a corregir el riesgo de inundaciones en suelo urbano consolidado.

Planeamiento de desarrollo:

Los planeamientos de desarrollo deberán incorporar las limitaciones de uso en las zonas inundables previstas por las normativas legales existentes al efecto. Los Proyectos de Urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales que pudieran producirse, así como la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra y que no cuenten con suficiente consolidación.

**ARTÍCULO 3.6.15.NU.- ACTUACIONES DE PROTECCIÓN.**

Se han previsto una serie de actuaciones con el fin de proteger el suelo urbano consolidado, algunos de forma provisional en tanto se confirman por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, los caudales a tener en cuenta para la configuración de las líneas de inundación para los distintos periodos de retorno, sin perjuicio de los reflejados en el Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU.

De este modo, en el núcleo urbano de Pinos Puente habría que realizar defensas en ambos márgenes del río Cubillas para evitar las inundaciones provocadas por la T-500.

Así mismo, el núcleo urbano de Ansola está en su totalidad cubierto por la inundación provocada por la T-500 del río Velillos, por lo que igualmente habría que ejecutar defensas para evitarla.

Finalmente, en el núcleo urbano de Trasmulas habría que realizar defensas frente a la inundación provocada por la T-500 del barranco de las Chozas.

En cuanto a los puntos de riesgo recogidos en el Decreto 189/2002, el inventariado en Trasmulas se incluye en la actuación ya reflejada para protección del núcleo.

El detectado en Pinos Puente (barranco del Olivar del Santo), al discurrir por una calle se propone su enterramiento bajo tubo, atravesando la N-432 y discurriendo a través del suelo no urbanizable hasta conectar con el río Cubillas por su margen izquierda.

Para los detectados en Casanueva-Zujaira se propone un encauzamiento a través de la parte alta hasta conectar con el río Velillos por su margen derecha. Dicho encauzamiento, previsto con una altura de 2 m, podrá ir variando de anchura, desde los 2 metros en su inicio hasta los 4 metros en su final, donde será capaz de evacuar un caudal de 86 m<sup>3</sup>/seg. Por la parte baja se prevé otro encauzamiento una vez los arroyos hayan atravesado el núcleo urbano, previsto con una altura de 1'5 a 2'00 m y con una anchura variable entre los 4 metros en su inicio y 10 metros en su parte final hasta desaguar en el río Cubillas por su margen derecha, donde evacuará un caudal de 40 m<sup>3</sup>/seg.

En el plano O.1 (E) se reflejan los encauzamientos previstos.

#### **ARTÍCULO 3.6.16.NU.- ACTUACIONES DE PROTECCIÓN.**

Para la ejecución de cualquier edificación que se ubique en la franja de 100 m de policía de cauce, se solicitará informe al organismo de cuenca, salvo que la actuación se sitúe en suelo urbano y exista informe favorable de dicho organismo a las determinaciones del presente PGOU.

**CAPITULO VII****FLORA Y FAUNA.****ARTICULO 3.7.1.NU.- BASE LEGAL.**

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 439/1.990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Decreto 194/1.990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
- Ley 2/92, de 15 junio, Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y lucha contra incendios forestales.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y de la fauna silvestres y sus hábitats.

**ARTICULO 3.7.2.NU.- BIODIVERSIDAD Y GEODIVERSIDAD.**

El Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats, en su artículo 10.2 sobre integración de los principios de conservación, restauración y uso sostenible de la biodiversidad en las políticas sectoriales, determina que los instrumentos de planificación territorial y urbanística incorporarán, en el

ámbito de sus determinaciones, los objetivos previstos en los planes regulados en este Decreto para la reintroducción, recuperación, conservación o manejo de las citadas especies. Por lo tanto, el PGOU se ajustará a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, Acuerdos de 18 de enero de 2011 y de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos, entre otros las aves necrófagas y las altas cumbres, y Acuerdo de 27 de septiembre de 2011, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de la Biodiversidad.

**ARTICULO 3.7.3.NU.- TALA DE ARBOLADO.**

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 60% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

**ARTICULO 3.7.4.NU.- CERCADOS Y TENDIDOS ELÉCTRICOS.**

Las instalaciones de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impida el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.
- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la disposición de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.



**CAPITULO VIII****MEDIO AMBIENTE.****ARTICULO 3.8.1.NU.- BASE LEGAL.**

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 38/72 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972.
- Decreto 833/1.975 de 6 de febrero en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Decreto 2204/1.975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Ley 42/75 de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos, de 19 de noviembre de 1.975.
- Orden de 18 de enero de 1.976, del Ministerio de Industria, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Granada.
- Ley 14/ 1.986 de 25 de abril, General de Sanidad, artículos 42.3 a), b), c).
- R.D. 1163/1.986 de 13 de junio por el que se modifica la Ley 42/ 1.975 sobre deshechos y residuos sólidos urbanos (B.O.E. número 149 de 23 de junio).
- Ley 20/1.986 de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1.988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la anterior Ley.
- Ley 4/1.989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1.989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

- Ley 7/2.007, de Gestión Integral de Calidad Ambiental.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Decreto 153/96, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 283/95 de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma Andaluza y Orden de 23 de febrero de 1.996 que lo desarrolla.

**ARTICULO 3.8.2.NU.- UTILIZACIÓN RACIONAL.**

El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

**ARTICULO 3.8.3.NU.- INDUSTRIAS FABRILES.**

Las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia mínima de 2.000 m. del límite del núcleo más próximo de población agrupada, sin perjuicio de la distancia que se establezca en el estudio de prevención ambiental que posibilite dicha instalación industrial.

**ARTICULO 3.8.4.NU.- ELEMENTOS CORRECTORES.**

Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.



**ARTICULO 3.8.5.NU.- ACTIVIDADES DE ALMACENAJE.**

Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

**ARTICULO 3.8.6.NU.- VIBRACIONES.**

En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

**ARTICULO 3.8.7.NU.- ADAPTACIÓN AL AMBIENTE CIRCUNDANTE.**

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.
- En consecuencia, no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones, como es el caso de chapas galvanizadas o de fibrocemento, salvo en suelos industriales.

Por lo tanto, en el suelo urbano residencial, solo se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas estén ejecutadas con teja o terrazas soladas. En edificaciones anexas de otros usos se podrán autorizar otros materiales acabados en color teja o similar.

- Las naves y demás edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo no urbanizable se rodearán necesariamente de hileras de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje rural del municipio.

**ARTICULO 3.8.8.NU.- ANUNCIOS Y CARTELES.**

- En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollan en los mismos.
- No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña..., y en general los carteles que atenten contra la naturaleza y el paisaje.
- En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno.
- No se permitirá su colocación sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

**ARTICULO 3.8.9.NU.- ZONAS FORESTALES.**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Sección 3ª del Capítulo I del Título III del Decreto 247/2001, todas las actuaciones (urbanizaciones, instalaciones industriales o edificaciones en general) a ubicar en terreno forestal o dentro de la "Zona de Influencia Forestal" (franja circundante de los terrenos forestales que tiene una anchura de 400 m), están obligados a lo siguiente:

- Mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea al

menos de 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6 m., que no haya continuidad horizontal entre copas, y que estén podados hasta una altura mínima de 2'5 m.

- Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores, y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de 1 m. de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles, siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

Para ello, en los casos en que los límites de los suelos urbanizables estén dentro de zona de influencia forestal, deberá recogerse en los planos del planeamiento de desarrollo, una línea que represente la referida faja de 15 metros. Además, la Normativa exigirá, para aquellas actuaciones, promociones o reformas en las que sea obligatoria dicha faja, que se recoja expresamente en la licencia de inicio de la obra, que de forma previa al comienzo de los trabajos de construcción debe estar realizada la faja se seguridad. En el caso de que los terrenos donde radique la faja de seguridad no sean propiedad del promotor de la actuación de que se trate, deberá existir una servidumbre sobre este terreno, de forma previa a la autorización de inicio de las obras, que permita su construcción y mantenimiento posterior.

Cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización ubicada en Zona de Peligro deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que a su vez sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales, condicionando a este hecho el otorgamiento de licencia urbanística.

Así mismo, todas las actuaciones antes mencionadas deberán cumplir los requisitos dispuestos en el Título IV, Capítulo I, Sección 4ª, Planes de Autoprotección Local de la Ley 5/99 de Incendios Forestales (arts. 42, 43 y 44), y Título IV, Capítulo I del Decreto 247/2001 (art. 33).

Para finalizar, cualquier infraestructura, instalación, uso o actividad que se proyecte y conlleve especialmente el uso del fuego en Terreno Forestal y/o en la zona de Influencia Forestal, deberá cumplir el Título III, Capítulo IV, Regulación de usos y actividades de la Ley 5/1999 (arts. 28, 29, 30 y 31), y el

Título III Régimen de usos y actividades del Decreto 247/2001 (arts.11 al 30 inclusive).

## CAPITULO IX

### PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO.

#### **SECCIÓN I: CONDICIONES GENERALES.**

##### **ARTICULO 3.9.1.NU.- BASE LEGAL.**

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en el presente Plan General y de forma concreta en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico- Artístico Español. Disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español, referente a la vigilancia y conservación de escudos, emblemas, cruces de término y rollos de justicia.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa referida al Patrimonio Histórico de Andalucía, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.
- Decreto 168/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.

##### **ARTICULO 3.9.2.NU.- COOPERACIÓN MUNICIPAL.**

El Ayuntamiento garantizará el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto, el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación

y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Así mismo, notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

##### **ARTICULO 3.9.3.NU.- PATRIMONIO INMUEBLE.**

En los bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural y en los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y cualquier clase de antenas y conductores en las fachadas y cubiertas en los monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

##### **ARTICULO 3.9.4.NU.- RUINAS.**

La consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la cual podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.

La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina

deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista legalmente. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

#### **ARTICULO 3.9.5.NU.- DEMOLICIONES.**

No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, aunque podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Igualmente, las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

#### **ARTICULO 3.9.6.NU.- PATRIMONIO MUEBLE.**

Los bienes muebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico como Bien de Interés Cultural no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Los bienes muebles incluidos de forma expresa en la inscripción de un inmueble como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, son inseparables del inmueble del que forman parte y, por tanto, su transmisión o enajenación sólo podrá realizarse conjuntamente con el mismo inmueble, salvo autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes muebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, además de las obligaciones establecidas en otros preceptos, deberán, antes de efectuar cualquier cambio de ubicación de dichos bienes, notificarlo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Se exceptúa de esta obligación el cambio de ubicación dentro del mismo inmueble en el que se encuentre el bien.

#### **ARTÍCULO 3.9.7.NU.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

##### **A- Hallazgos casuales:**

La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder, sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración (artículo 50.1 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía).

##### **B- Patrimonio arqueológico conocido:**

Las intervenciones arqueológicas en estos ámbitos necesitarán la previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico (art. 52 Ley 14/2007), debiendo estar suscritos por técnico competente (art. 6 del Reglamento de Actividades Arqueológicas).

Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados se determinarán, por el órgano competente para autorizar la intervención, las previsiones que habrán de incluirse en el correspondiente proyecto para garantizar, en su caso, la protección, conservación y difusión de los restos arqueológicos, que a su vez condicionarán la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico asignado por el PGOU (art. 59 Ley 14/2007).

La solicitud de licencia deberá ser comunicada a la administración competente en materia de arqueología, quién tras valorar el proyecto, informará de las medidas necesarias para la protección y conservación del patrimonio arqueológico.

#### **ARTÍCULO 3.9.8.NU.- PATRIMONIO ETNOLÓGICO.**

Los bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andaluz (parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculadas a formas de vida, cultural, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía) deberán ser conservados.

La inscripción de una actividad de interés etnológico en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrá incluir la protección de un ámbito

territorial vinculado a su desarrollo, y de los bienes muebles que se le asocien. Las intervenciones en el ámbito territorial vinculado a una actividad inscrita se someterán al régimen de autorizaciones que les corresponda, en función de la clase de inscripción que se realice.

## SECCIÓN I: NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

### ARTICULO 3.9.9.NU.-TIPOLOGÍA DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS.

En función de las características de los bienes a proteger y a los efectos de su regulación, el presente Plan diferencia entre los siguientes tipos básicos:

- “edificaciones”: edificios de interés histórico, artístico, cultural o social. Se incluyen los correspondientes a la arquitectura defensiva.
- “infraestructuras”: elementos que poseen un relevante valor histórico, artístico y/o cultural, y que desempeñan o han desempeñado una determinada y notable función en su entorno.
- “elementos de interés etnológico”: elementos, materiales o no, que forman parte del acervo cultural de la región, y que contribuyen a configurar la identidad propia de los habitantes de la zona.
- “yacimiento arqueológico”: espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante (delimitados por la Consejería de Cultura).
- “elementos / espacios de interés”: elementos y/o espacios libres localizados tanto en el medio urbano como en el medio rural, configurados como áreas naturales, áreas de recreo, áreas de ocio, jardines, etc., que comparten un interés relevante para el término municipal por sus características paisajísticas, naturales, geológicas, tipológicas, formales, históricas, de localización, etc.

### SUBSECCIÓN I: PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO EDIFICACIONES.

### ARTICULO 3.9.10.NU.- GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO EDIFICACIONES.

En función de los valores históricos, culturales y arquitectónicos de las Edificaciones y a los efectos de su regulación normativa, el presente Plan distingue entre los siguientes grados de protección:

- G1- PROTECCIÓN INTEGRAL.
- G2- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL O ARQUITECTÓNICA.
- G3- PROTECCIÓN TIPOLOGICA.
- G4- PROTECCIÓN AMBIENTAL.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

### ARTICULO 3.9.11.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

Se incluyen en este grado de protección aquellas EDIFICACIONES cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección sólo podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Se permitirán solamente los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el carácter monumental de los edificios y no supongan la necesidad de reformas sustanciales en su tipología y elementos arquitectónicos y constructivos. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico.

### ARTICULO 3.9.12.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL O ARQUITECTÓNICA.

Se incluyen en este grado de protección aquellas EDIFICACIONES cuya conservación debe garantizarse de forma global, al conservar en su integridad todos los elementos característicos y significativos que representan las diversas tipologías arquitectónicas del lugar.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección sólo podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de obras de reforma menor y parcial que no afecten a sus características arquitectónicas esenciales. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Se permitirán solamente los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico.

#### **ARTICULO 3.9.13.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN TIPOLOGICA.**

Se incluyen en este grado de protección las EDIFICACIONES para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definan su tipología, tales como la disposición relativa de los módulos construidos, de los patios, de las crujías construidas, de las escaleras, de las cubiertas, etc. Así como cualquier elemento constructivo-estructural singular que lo caracterice.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de reforma menor, parcial o general, que no afecten de forma negativa a la definición tipológica que se pretende proteger o a los elementos definidos como a conservar. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como autorizarse obras de reconstrucción o ampliación tendentes a recuperar la imagen original.

Se permitirán los usos originales de la edificación y todos aquellos que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico.

#### **ARTICULO 3.9.14.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Se incluyen en este grado de protección las EDIFICACIONES valorables por las cualidades intrínsecas del espacio en el que se insertan, considerándose parte sustancial de éste.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de cualquiera de las obras tendentes a la buena conservación de lo edificado, de reforma, de demolición parcial y nueva edificación, y excepcionalmente de demolición total y obra.

Se permitirán los usos originales de la edificación y todos aquellos que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico.

#### **ARTICULO 3.9.15.NU.- NIVELES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES DEL TIPO EDIFICACIONES.**

Para las EDIFICACIONES incluidas en Catálogo se encuentran definidos ocho niveles de intervención sobre las mismas, englobadas en tres tipologías de actuación: mejora, reforma y obra nueva.

Para cada uno de los elementos catalogados y en función de sus características y grado de protección del mismo, en las fichas se establecen los distintos niveles de intervención aplicables.

MEJORA: actuaciones que no implican la modificación de las características arquitectónicas de la edificación.

Se permitirán para todos los grados de protección.

Nivel 1. Mantenimiento y conservación.

Actuaciones que, sin modificar las características originales y fundamentales de la edificación, tienen por objeto conservar las condiciones para el uso y funcionamiento del mismo.

Nivel 2. Consolidación y restauración.

Actuaciones de tipo estructural destinadas a garantizar las condiciones de estabilidad necesarias en la edificación o partes de la misma, para su correcto uso; manteniendo características estructurales originales, elementos y aspectos esenciales.

REFORMA: actuaciones en las que las características de la edificación pueden sufrir ligeras modificaciones debidamente justificadas (organización general y estructural, distribución interior...), manteniendo la edificación existente.



Se permitirán para todos los grados de protección salvo para el de protección integral, distinguiéndose para cada uno de los demás grados de protección en función de las características de la edificación en su ficha correspondiente.

#### Nivel 3. Rehabilitación.

Actuaciones vinculadas a la modificación de la organización general de la edificación, respecto a número y disposición de estancias interiores, o a la redistribución de las mismas, sin alteración estructural ni aumento de la superficie total construida.

#### Nivel 4. Renovación.

Actuaciones destinadas a la sustitución parcial de la edificación mediante obra de nueva planta, siempre y cuando existan razones de deterioro o falta de integración con la tipología de la misma, sin alterar la superficie total construida.

#### Nivel 5. Ampliación.

Actuaciones de nueva planta debidas a la reorganización tipológica o ambiental de la edificación por el aumento de la superficie original construida. El aumento, siempre justificadamente, podrá realizarse de las dos formas siguientes:

- Colmatación: edificación a realizar mediante la ampliación de alguna de las plantas ya existentes.
- Elevación: edificación a realizar sobre las plantas ya existentes.

OBRA NUEVA: actuaciones de nueva planta por ampliación o demolición, total o parcial, de la edificación.

Se permitirán solo en el grado de protección ambiental.

#### Nivel 6. Restitución parcial.

Actuaciones parciales de nueva planta ligadas a la continuidad de las características esenciales de la edificación original: organización de crujías, accesos, circulaciones, escaleras, alturas libres, cubiertas...

#### Nivel 7. Restitución total.

Actuaciones de nueva planta para la totalidad de la edificación, condicionadas al mantenimiento de las características esenciales de la edificación original: organización de crujías, accesos, circulaciones, escaleras, alturas libres, cubiertas...

#### Nivel 8. Sustitución.

Demolición total de la edificación existente o de la mayor parte de ella, y construcción de nueva planta manteniendo características fundamentales de fachada como ritmo de huecos y macizos, proporción de huecos, etc.

## **SUBSECCIÓN II: PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO INFRAESTRUCTURAS.**

### **ARTICULO 3.9.16.NU- GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO INFRAESTRUCTURAS.**

En función de los valores históricos y culturales de las Infraestructuras y a los efectos de su regulación normativa, el presente Plan distingue entre los siguientes grados de protección:

- G1- PROTECCIÓN INTEGRAL.
- G2- PROTECCIÓN TIPOLOGICA.
- G3- PROTECCIÓN AMBIENTAL.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

### **ARTICULO 3.9.17.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL.**

Se incluyen en este grado de protección aquellas INFRAESTRUCTURAS cuya conservación debe garantizarse íntegramente, con independencia de que conserve su función, por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico o simbólico.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección solamente podrán ser objeto de obras tendentes a su buena conservación. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos o elementos añadidos que desvirtúen la imagen original.

Siempre que sea posible se potenciará el mantenimiento de la función para la que fueron construidas estas infraestructuras.



**ARTICULO 3.9.18.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN TIPOLOGICA.**

Se incluyen en este grado de protección las INFRAESTRUCTURAS cuya conservación debe garantizarse de forma global, con independencia de que conserve su función, al contener en su integridad elementos característicos y significativos de tipologías de la obra civil.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de las obras tendentes a su buena conservación y, en general, de todas aquellas obras de modernización de sus instalaciones y elementos constructivos que sean necesarias para mantener la función para la que fueron concebidas, incluyendo la posibilidad de demolición de cuerpos añadidos que desvirtúen la imagen original.

**ARTICULO 3.9.19.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Se incluyen en este grado de protección aquellas INFRAESTRUCTURAS para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definen su tipología o bien que se consideran parte esencial del medio rural en que se insertan de forma cualificada.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de cualquiera de las obras tendentes al mantenimiento de su función original, siempre que no alteren de forma sustancial su imagen o su relación con el entorno.

**ARTICULO 3.9.20.NU.- NIVELES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES DEL TIPO INFRAESTRUCTURAS.**

Para las INFRAESTRUCTURAS incluidas en Catálogo se encuentran definidos seis niveles de intervención sobre las mismas, englobadas en tres tipologías de actuación: mejora, reforma y obra nueva.

Para cada uno de los elementos catalogados y en función de sus características y grado de protección del mismo, en las fichas se establecen los distintos niveles de intervención aplicables.

MEJORA: actuaciones que no implican la modificación de las características

constructivas de la infraestructura.

Nivel 1. Mantenimiento y conservación.

Actuaciones que, sin modificar las características originales y fundamentales del elemento, tienen por objeto conservar las condiciones para el uso y funcionamiento del mismo.

Nivel 2. Consolidación y restauración.

Actuaciones de tipo estructural destinadas a garantizar las condiciones de estabilidad necesarias en el elemento o partes del mismo, para su correcto uso; manteniendo características constructivas originales, elementos y aspectos esenciales.

REFORMA: actuaciones en las que las características del elemento pueden sufrir ligeras modificaciones debidamente justificadas (organización general, distribución...), manteniendo el aspecto global del elemento existente.

Se permitirán para todos los grados de protección salvo para el de protección integral, distinguiéndose para cada uno de los demás grados de protección en función de las características de la edificación en su ficha correspondiente.

Nivel 3. Rehabilitación.

Actuaciones vinculadas a la modificación de la organización general del elemento, respecto a número y disposición de piezas, o a la redistribución de las mismas, sin alteración estructural ni aumento de la superficie total construida.

Nivel 4. Renovación.

Actuaciones destinadas a la sustitución parcial de la construcción mediante obra de nueva planta, siempre y cuando existan razones de deterioro o falta de integración con la tipología de la misma, sin alterar la superficie total construida.

Nivel 5. Ampliación.

Construcciones nuevas debidas a la reorganización de la existente por necesidad para el correcto funcionamiento del elemento, dentro siempre de los límites establecidos por el Planeamiento.

OBRA NUEVA: actuaciones de nueva construcción por ampliación o demolición, total o parcial, del elemento.

Nivel 6. Restitución tipológica.

Actuaciones parciales o totales de nueva construcción ligadas a la continuidad

de las características esenciales del elemento original: distribución, organización, accesos, circulaciones, escaleras, alturas libres, cubiertas...

### **SUBSECCIÓN III: PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO.**

#### **ARTICULO 3.9.21.NU.- GRADOS Y NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO.**

Tanto los grados como los niveles de protección de los bienes de interés etnológico variarán en función de las distintas tipologías que se dan en ellos: elementos relacionados con el agua (acequias, molinos y acueductos), complejos productivos tradicionales (cortijos), construcciones de tipo religioso (ermitas), o vías pecuarias (cañadas, veredas, cordeles y abrevaderos), así como en función de la tipología del elemento de interés de que se trate: infraestructuras, edificaciones o espacios de interés.

Por lo tanto, en caso de tratarse de infraestructuras (acequias, molinos o acueductos), los grados serán tres (art. 2.13.CB.-) y los niveles cinco (art. 2.17.CB.-).

En caso de tratarse de edificaciones (ermitas y cortijos), los grados serán cuatro (art. 2.7.CB.-) y los niveles ocho (art. 2.12.CB.-).

Por último, en caso de tratarse de elementos y espacios de interés (vías pecuarias o naturales), los grados serán dos (art. 2.20.CB.-) y los niveles tres (art. 2.23.CB.-).

### **SUBSECCIÓN IV: PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO YACIMIENTOS Y RESTOS ARQUEOLÓGICOS.**

#### **ARTICULO 3.9.22.NU.- GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO YACIMIENTOS Y RESTOS ARQUEOLÓGICOS**

Se incluyen en esta protección los Restos Arqueológicos que, en virtud de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, cuentan con la declaración genérica o individualizada de Bien de Interés Cultural (Zonas Arqueológicas), así como todos aquellos que queden inventariados como

tales en los registros de la Consejería de Cultura, estén o no declarados como Bien de Interés Cultural.

Las edificaciones existentes en las Zonas Arqueológicas declaradas BIC se entenderán incluidas en el régimen de "fuera de ordenación", aplicándoseles la normativa correspondiente.

En cuanto al grado de protección de los Yacimientos Arqueológicos se procederá según la documentación aportada por la Consejería de Cultura en cada uno de los elementos detectados, así como según lo especificado en el art. 2.4.CB.-, quedando reflejado en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

No obstante lo anterior, a priori el grado de protección será el integral; estableciéndose además que cualquier actuación que suponga remoción de terrenos en estos ámbitos deberá estar sujeta a la realización de una intervención arqueológica previa, que deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

### **SUBSECCIÓN V: PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO ELEMENTO Y ESPACIOS DE INTERÉS.**

#### **ARTICULO 3.9.23.NU.- GRADOS Y NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO ELEMENTO / ESPACIOS DE INTERÉS**

En función de los valores históricos y culturales del espacio de interés y a los efectos de su regulación normativa, el presente Plan distingue entre los siguientes grados de protección:

- G1- PROTECCIÓN INTEGRAL.
- G2- PROTECCIÓN AMBIENTAL.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

#### **ARTICULO 3.9.24.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL.**

Se incluyen en este grado de protección aquellos ESPACIOS DE INTERÉS

cuya conservación debe garantizarse íntegramente, con independencia de que conserven su función, por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico, simbólico o ambiental.

Los espacios de interés incluidos en este grado de protección solamente podrán ser objeto de obras tendentes a su buena conservación. Se permitirán los niveles de intervención N1 y N2.

Siempre que sea posible se potenciará el mantenimiento de la función para la que fueron construidos.

#### **ARTICULO 3.9.25.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Se incluyen en este grado de protección aquellos ESPACIOS DE INTERÉS para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definen su morfología.

Los espacios de interés incluidos en este grado de protección podrán ser objeto de cualquiera de las obras tendentes al mantenimiento de su función original, siempre que no alteren de forma sustancial su imagen o su relación con el entorno. En función del estado de conservación y de las características del bien se permitirán los niveles de intervención N1 a N3.

#### **ARTICULO 3.9.26.NU.- NIVELES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES DEL TIPO ELEMENTOS Y ESPACIOS DE INTERÉS.**

Para los ELEMENTO Y ESPACIOS DE INTERÉS incluidos en el Catálogo se encuentran definidos tres niveles de intervención sobre los mismos, englobados en dos tipologías de actuación: mejora y obra nueva.

Para cada uno de los elementos catalogados y en función de sus características y grado de protección del mismo, en las fichas se establecen los distintos niveles de intervención aplicables.

MEJORA: actuaciones que no implican la modificación de la morfología y características del espacio de interés.

Nivel 1. Mantenimiento y conservación.

Actuaciones que, sin modificar las características originales y fundamentales del espacio, tienen por objeto conservar las condiciones para el uso y

funcionamiento del mismo.

Nivel 2. Consolidación y restauración.

Actuaciones destinadas a garantizar las condiciones y características necesarias del espacio o partes del mismo, para su correcto uso; manteniendo las características originales de los elementos y aspectos esenciales.

OBRA NUEVA: actuaciones de nueva construcción por ampliación o demolición parcial, del elemento.

Nivel 3. Ampliación.

Actuaciones nuevas debidas a la justificada reorganización del espacio existente por necesidad justificada del correcto funcionamiento del mismo, dentro siempre de los límites establecidos por el Planeamiento; y cuya necesidad y valoración efectiva se llevará a cabo en el proyecto que se redacte para tal actuación.

#### **SUBSECCIÓN VI:**

#### **ARTÍCULO 3.9.27.NU.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

Partiendo de la normativa de protección y de los demás aspectos establecidos en este capítulo, en documento separado, aunque formando parte integrante del PGOU de Pinos Puente, se incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, constando de memoria descriptiva y justificativa del proceso de selección de los elementos a proteger, así como de ficha de cada uno de ellos.

## **CAPITULO X**

### **SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**

Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

#### **ARTICULO 3.10.1.NU.- BASE LEGAL.**

Al tratarse, el municipio de Pinos Puente, de uno de los municipios afectados por las Servidumbres Aeronáuticas establecidas en el Real Decreto 713/2015, de 24 de julio, del Plan Director del aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén, será de obligado cumplimiento la normativa aplicable a tal efecto.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación, sin perjuicio de que cualquier otra que le fuera aplicable.

- Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 8 de julio), sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de julio).
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE. nº 315, de 31 de diciembre).
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE. nº 292, de 7 de diciembre) en su actual redacción.
- Real Decreto 731/2015, de 24 de julio de 2015, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén (B.O.E. nº 191, de 11 de agosto).
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén aprobado por Orden FOM/2220/2010 del Ministerio de Fomento de 30 de junio de 2010 (B.O.E. nº 195, de 12 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la

#### **ARTICULO 3.10.2.NU.- AFECCION POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**

El municipio de Pinos Puente se encuentra afectado por las siguientes servidumbres aeronáuticas:

- Superficie Cónica
- Superficie de Aproximación
- Superficie de Subida en el Despegue
- Superficie de Limitación de Alturas del Equipo de Trayectoria de Planeo del Sistema de Aterrizaje Instrumental GP GRD
- Superficie de Limitación de Alturas del Equipo NDB GR
- Superficie de Aproximación Final de la maniobra ILS Y RWY 09
- Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR RWY 09
- Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra VOR RWY 09
- Zona de Seguridad de la Radiobaliza OM GRD

#### **ARTICULO 3.10.3.NU- RESPECTO A LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo del viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Federico Lorca Granada-Jaén, que vienen representadas en el plano O.1 (SA): "Determinaciones de las Servidumbres Aeronáuticas" del presente PGOU, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

**ARTICULO 3.10.4.NU.- ZONA DE SEGURIDAD RADIOELÉCTRICA.**

En las zonas de seguridad radioeléctrica se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

**ARTICULO 3.10.5.NU.- SERVIDUMBRE DE LIMITACIÓN DE ACTIVIDADES.**

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas, o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreas para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Igualmente, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

**ARTICULO 3.10.6.NU.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del organismo competente, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del mismo, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

**ARTICULO 3.10.7.NU.- AUTORIZACIONES.**

Al encontrarse una parte del término municipal de Pinos Puente incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, podrán ser autorizadas las construcciones, edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un Estudio Aeronáutico de Seguridad.

Así mismo, en aquellas zonas del municipio de Pinos Puente que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.



## **CAPITULO XI**

### **ACTIVIDAD URBANÍSTICA.**

#### **ARTICULO 3.11.1.NU.- ESTÉTICA Y PAISAJE.**

La composición estética de las edificaciones habrá de adaptarse al ambiente circundante (urbano o rural) en que hubieran de situarse; quedando prohibidas las formas, composiciones volumétricas y materiales que puedan ocasionar distorsiones.

Igualmente, y respecto al paisaje, se evitará la construcción de muros de altura superior a 4'00 metros, debiendo establecer escalonamientos para alturas superiores.

#### **ARTÍCULO 3.11.2.NU.- CONDICIONES GEOTÉCNICAS.**

En general y para todos los terrenos edificables de este término municipal, habrá que tener en cuenta las condiciones y características geológicas y geotécnicas del subsuelo a la hora de efectuar el cálculo y ejecución de las cimentaciones de los edificios y justificarlo en la memoria del proyecto correspondiente.

#### **ARTÍCULO 3.11.3.NU.- CAUCES Y BARRANCOS.**

La ejecución de cualquier edificación que se ubique en la franja de 100 m de policía de cauce, necesitará informe favorable del organismo de cuenca.

#### **ARTÍCULO 3.11.4.NU.- TELECOMUNICACIONES.**

Respecto a las comunicaciones electrónicas, se respetará lo previsto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y demás legislación aplicable.

#### **ARTÍCULO 3.11.5.NU.- CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.**

Respecto a las condiciones a respetar en evitación de la contaminación acústica se respetará lo establecido en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía aprobado por Real Decreto 6/2012, de 17 de enero; así como en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en relación a la intervención administrativa sobre emisores acústicos y el otorgamiento de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, que no podrán concederse si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación de las correspondientes áreas acústicas. Por el Ayuntamiento se deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones. El otorgamiento de las licencias de primera ocupación estará condicionado al cumplimiento de esta prescripción.

#### **ARTÍCULO 3.11.6.NU.- CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.**

Respecto a las condiciones a respetar para evitar la contaminación lumínica, se respetará lo establecido en la Ley 7/2002, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

#### **ARTÍCULO 3.11.7.NU.- POLICÍA MORTUORIA.**

En base a lo establecido en la disposición final 6ª del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que modifica el Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, alrededor del suelo destinado a cada cementerio se establece una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, aunque podrá ser ajardinada, y en la que no podrán existir construcciones posteriores al 4-5-2001. Esta zona podrá reducirse o eliminarse de forma justificada, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en la materia.



**ARTÍCULO 3.11.8.NU.- RÉGIMEN DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

Entre las actuaciones (instalaciones, construcciones y edificaciones) en situación de fuera de ordenación se distinguen las siguientes:

- en “situación legal de fuera de ordenación”: se trata de actuaciones ejecutadas con licencia que resultan disconformes con las nuevas condiciones urbanísticas, pero que se ejecutaron en conformidad con las condiciones urbanísticas vigentes al momento. En estos casos se podrán autorizar las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble o la utilización del mismo conforme al destino establecido. De forma excepcional se podrán autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista su expropiación o demolición en un plazo de cinco años contados a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas; no dando lugar a incremento del valor de expropiación, en su caso.
- en “situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación”: se trata de actuaciones ejecutadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido. En estos casos se podrán autorizar las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble conforme a su destino.
- resto: actuaciones ejecutadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales no se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas. En este caso, en función de sus características y las condiciones en que fueron ejecutadas, la Administración adoptará medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

En todos los casos podrán realizarse obras de demolición, reestructuración y de cualquier otro tipo que vayan encaminadas a adaptar las actuaciones a las determinaciones del nuevo planeamiento.

En cualquier caso se estará a lo previsto en el Reglamento de Disciplina

Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo) y en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**ARTÍCULO 3.11.9.NU.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.**

Los proyectos que se redacten como desarrollo de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de este PGOU deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones correspondientes de unas y otras, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc..) tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

## **TITULO IV**

### **REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

## **TITULO IV**

### **REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **CAPITULO I**

#### **DEFINICIÓN. ÁMBITO TERRITORIAL. ACTUACIONES Y CONSTRUCCIONES VINCULADAS Y PERMITIDAS.**

##### **ARTICULO 4.1.1.NU.- DEFINICIÓN.**

De acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos a los que se les quiera otorgar algún tipo de protección, según se especifica en el artículo siguiente.

##### **ARTICULO 4.1.2.NU.- CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

Sobre el Suelo No Urbanizable del municipio de Pinos Puente, debido a la importancia y en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos, históricos, culturales, naturales, etc., para la defensa de la fauna, la flora y el equilibrio ecológico; y al objeto de evitar acciones que impliquen modos de utilización del medio que ocasionen situaciones irreversibles; se delimitarán zonas o categorías de especial protección.

En base a lo anterior, se han incluido en esta clase de suelo, del municipio de Pinos Puente, los terrenos que cumplan lo siguiente: (según establece el artículo 46.1 LOUA)

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser objeto por los planes de Ordenación del Territorio, de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- e) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

De este modo, se han establecido las siguientes categorías y subcategorías dependiendo de su significación y grado de protección, encontrándose delimitadas en los planos "O.1", a escala 1/10.000, de este P.G.O.U. (se referencia el capítulo correspondiente de este título IV).

En caso de discrepancia y por estar delimitados a escala de mayor detalle, tendrán preponderancia los límites de los suelos urbanos y urbanizables sobre los del suelo no urbanizable.

#### **A) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA:**

- A-1) Vías Pecuarias. (cap. IV).
- A-2) Cauces. (cap. V).
- A-3) Patrimonio Histórico-artístico. (cap. VI).

- A-4) Montes Públicos (cap. VII).
- A-5) Infraestructuras Viarias. (cap.VIII)
- A-6) Infraestructuras Ferroviarias (cap. IX)
- A-7) Infraestructuras del transporte sobre plataforma reservada/metro ligero (cap. X).

**B) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL:**

En este caso, y al pertenecer el municipio de Pinos Puento a la Aglomeración Urbana de Granada, es de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (P.O.T.A.U.G.), aprobado definitivamente por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de fecha 27-12-1.999, así como su posterior Modificación, aprobada definitivamente con fecha de 16-12-2014. Se incluyen las siguientes zonas:

- B-1) suelo afectado al sistema de espacios libres de la aglomeración con excepcionales de carácter ecológico-ambiental. (cap XI).
- B-2) suelo afectado al sistema de espacios libres de la aglomeración con excepcional valor productivo. (cap. XII)
- B-3) zonas de valor natural, ambiental y paisajístico, subzona de sotos. (cap. XIII)
- B-4) zonas de valor natural, ambiental y paisajístico, subzona de áreas forestales arbustivas autóctonas. (cap. XIV)
- B-5) zonas de valor natural, ambiental y paisajístico, subzona de áreas forestales de repoblación. (cap. XV)
- B-6) zonas de valor natural, ambiental y paisajístico, subzona de áreas forestales arbóreas autóctonas. (cap XVI)
- B-7) zonas de excepcional valor productivo. (cap.XVII)
- B-8) zonas de alto valor productivo. (cap. XVIII)
- B-9) suelo afectado a la red hídrica principal. (cap XIX)
- B-10) suelo afectado a la red hídrica secundaria. (cap. XX)

**C) SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL. (cap. XXI)****ARTICULO 4.1.3.NU.- INCIDENCIA DE OTRAS LEGISLACIONES. CONCURRENCIA.**

Las actuaciones que se pretendan desarrollar en cualquier zona, área o ámbito incluido en el Suelo No Urbanizable tendrán que cumplir, de forma concurrente, la normativa urbanística a aplicar para cada una de ellas prevista en cada uno de los capítulos siguientes, además de la normativa sectorial correspondiente debido a la incidencia de otras legislaciones.

**ARTICULO 4.1.4.NU.- EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Las viviendas y edificaciones existentes diseminadas en el medio no urbanizable, que fueron autorizadas en su día (cortijos, construcciones o instalaciones singulares,) y que se encuentran incluidas en el inventario de edificaciones en SNU, se contemplan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos y características para los que fueron autorizados. No obstante, cualquier cambio o alteración deberá respetar la normativa establecida en este PGOU.

El resto de edificaciones ejecutadas con licencia pero disconformes con las nuevas condiciones urbanísticas, así como aquellas que no demostraren su autorización expresa y no fueran legalizables, aunque estuvieran patrimonializadas por su propietario, se considerarán "fuera de ordenación", aplicándosele la normativa correspondiente, reflejada en el art. 3.9.9.NU.- . En cualquier caso, la posible legalización de construcciones capaces de asumirlo por ser compatibles con el presente PGOU, deberán llevar aparejada la correspondiente incorporación de medidas ambientales (depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y demás condicionantes ambientales contenidos en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan).

**ARTICULO 4.1.5.NU- LEVANTAMIENTO DE CERCAS.**

Sea cual fuere el tipo de Suelo No Urbanizable, al objeto de compatibilizar el derecho de los propietarios a cercar su heredad con el derecho general de la colectividad a gozar del paisaje, medio ambiente rural y la panorámica de las bellezas naturales, se establece en esta ordenanza el derecho de cercar propiedades, sea cual fuere su extensión, siempre que como medida de protección coherente con la Ley del Suelo se ajusten a las siguientes normas:

- 1.- Podrán colocarse postes de madera, metálicos o de hormigón.
- 2.- Que los vanos entre postes se solucionen con malla simple torsión o similar, de forma que resulten transparentes.
- 3.- Sólo se permitirán barreras visuales cuando estas sean vegetales.

**RESTRICCIONES:**

Referente a los arroyos y barrancos, quedan prohibidas dichas cercas en la zona de cauce (desde el lecho hasta la línea de máximas crecidas ordinarias) y en los 5 metros de servidumbre; sin perjuicio de que por la importancia del arroyo o barranco, se disponga de estudio hidrológico-hidráulico, para lo cual se respetará la distancia en él indicada.

En lo referente a carreteras, quedan prohibidas en los 25 u 8 metros que a ambos márgenes, se establecen como zona de servidumbre legal, en función de la categoría de la carretera.

En lo referente a caminos y vías pecuarias, quedan prohibidas a menos de 1'00 m medidos desde ambos márgenes, debiéndose situar como mínimo a 4'00 metros del eje actual.

En lo referente a veredas, se podrán levantar respetando la distancia de 1'50 m desde el eje actual de la misma.

**ARTICULO 4.1.6.NU.- ALBERCAS Y DEPOSITOS.**

Se podrán ejecutar albercas y depósitos para el riego de los cultivos previendo su volumen en función de las dimensiones de la finca cultivada según los criterios que a este respecto establezca la legislación aplicable. Para ello habrá que justificar su necesidad en función de las características del cultivo, disposición actual de agua para riego, etc...

Se separarán al menos 3 metros de cualquier lindero de la finca y no menos de 5 m de los márgenes de caminos.

**ARTICULO 4.1.7.NU.- USOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA.**

Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las categorías de suelo no urbanizable se encuentran reflejados en el capítulo correspondiente a cada una de ellas (capítulos IV al XXI).

Las condiciones específicas (del tipo urbanístico, estético, ambiental, etc.) de la edificación vinculada a los usos permitidos se encuentran explicitadas en los capítulos II y III siguientes.

**ARTÍCULO 4.1.8.NU.- PRESTACIÓN COMPENSATORIA.**

En aquellas áreas de suelo no urbanizable que el PGOU otorgue la posibilidad de llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, éstos podrán materializarse en las condiciones establecidas por el artículo 52 de la LOUA y por el presente PGOU. En tales supuestos el promotor de la actuación vendrá obligado a la tramitación de un Proyecto de Actuación o Plan Especial, según los casos, así como al pago de la "prestación compensatoria" a que se refiere el aludido art. 52 de la LOUA, la cual queda fijada para el municipio de Pinos Puente en un máximo del 10% del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva, excluido el correspondiente a maquinaria y equipos. Esta exclusión no alcanza al coste de los equipos, maquinaria e instalaciones que se construyan, coloquen o efectúen como elementos técnicos inseparables de la propia obra e integrantes del proyecto para el que solicita la licencia de obras o urbanística y que carezcan de identidad propia respecto de la construcción realizada.

Igualmente, se deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe total de la inversión especificada en el párrafo anterior, con el fin de cubrir los gastos que pudieran derivarse de posibles incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos, por si se diera el caso.

**ARTICULO 4.1.9.NU.- ÁMBITOS Y DOTACIONES NECESITADAS DE OBRAS DE MEJORA.**

Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se podrán destinar a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o al fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo dispuesto en este PGOU, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de ámbitos (espacios naturales, bienes inmuebles del patrimonio cultural o dotaciones) necesitados de este tipo de actuaciones.

De este modo, se prevén las siguientes, ya recogidas en una Innovación del planeamiento vigente redactada a tal efecto y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha de 26/09/2013:

- Mejora del Cerro Navero, situado por encima del barrio de Vista Alegre.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier otra entidad o persona física o jurídica, concretará el tipo y la ubicación exacta de la actuación a realizar según las necesidades municipales, aportando la documentación necesaria para la completa definición de la misma. Dicha documentación, así como el procedimiento para su tramitación y desarrollo, dependerá del tipo de actuación y se regirá por lo establecido en el presente P.G.O.U. y por la legislación vigente que le pueda afectar en cada momento.

En cualquier caso y en función de la legislación sectorial aplicable, igualmente se deberá solicitar el informe que proceda a los distintos organismos, competentes, dependiendo del tipo de actuación a realizar y sobre que ámbito o elemento se actúe (organismo competente en materia de aguas, carreteras, medio ambiente...)

**ARTICULO 4.1.10.NU.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

El PGOU prevé una serie de actuaciones urbanísticas, que aunque se localizan en el suelo no urbanizable, en todos los casos con categoría de carácter natural o rural, pretenden complementar dotaciones necesarias para los núcleos urbanos afectados: previsión de viario y de espacios libres.

El sistema de gestión será por expropiación en todos los casos.

Se han previsto las siguientes:

- ASNU-P: previsión de espacio libre para implementar el sistema general del municipio. Superficie 24.564 m<sup>2</sup>.
- ASNU-CZ: previsión de espacio libre para implementar el sistema general del municipio. Superficie 12.022 m<sup>2</sup>.

**CAPITULO II****CONDICIONES A RESPETAR POR LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS PERMITIDOS.****ARTICULO 4.2.1.NU.- EDIFICACIÓN VINCULADA.**

En función de los usos permitidos en cada categoría de suelo no urbanizable previstos en este PGOU, y sin perder de vista que la filosofía general debe ser la conservación de su uso actual, agrícola y ganadero, podrán realizarse, siguiendo lo prescrito en la LOUA, y con carácter excepcional las siguientes construcciones:

**a) AGROPECUARIO.**

Engloba todo tipo de actividades instalaciones y construcciones relacionadas con la agricultura y la ganadería: agricultura en secano o en regadío, cultivos especiales y/o experimentales; ganadería para la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o en libertad.

**b) OBRAS PUBLICAS.**

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y especialmente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras, de acuerdo con el articulado de la legislación urbanística.

**c) ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.**

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones que según su valoración efectiva supongan para el municipio de Pinos Puente una proyección e interés público-social que impliquen su aprobación como tales según lo establecido en la legislación urbanística. Entre ellos se encuentran:

- de carácter sanitario (cementeros, tanatorios, hospitales).
- de carácter recreativo (camping, refugios, instalaciones deportivas...).
- de carácter social (residencias tercera edad, piscinas públicas, balnearios...).
- de carácter industrial y siempre que sean incompatibles en suelo urbano

- o urbanizable (grandes superficies industriales y de almacenaje...).
- de carácter terciario (merenderos, recintos feriales, gasolineras, discotecas...).
- de carácter turístico (hoteles, moteles, casas rurales y otros alojamientos turísticos siempre bajo el uso exclusivo y la unidad de explotación).
- de carácter de actividad ganadera (ganadería estabulada).

Y aquellos otros en los que se justifique por parte del Ayuntamiento de Pinos Puente el carácter de "actuación de interés público", según lo especificado en la legislación urbanística.

**d) RESIDENCIAL.**

Engloba a los edificios destinados a vivienda unifamiliar y anexos (garajes, trasteros, almacenes...). Deberán plantear un uso permanente y estar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas con extensión suficiente que justifique la necesidad de su implantación al servicio de la explotación. El promotor deberá ostentar la actividad agropecuaria principal, justificando la viabilidad económica de la misma; garantizando así mismo la "no formación de nuevos asentamientos", según se establece en el capítulo III de este Título IV.

**ARTICULO 4.2.2.NU.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION VINCULADA A CADA TIPO DE USO.**

Según sus características propias, cada tipo de construcción cumplirá las siguientes condiciones:

a) AGROPECUARIO: previamente a la concesión de licencia, será preceptivo el informe del organismo competente en la materia en relación al cumplimiento de la legislación sectorial aplicable y/o vigente (naturaleza, extensión y destino de la finca). Así mismo, en cualquier caso se debe demostrar la pertenencia del solicitante y titular de la finca y/o explotación al régimen agrario o ganadero de que se trate, debiendo justificar la necesidad de implantación de la edificación vinculada a la explotación agroganadera y de la superficie construida necesaria.

1- Casetas para aperos de labranza:



- edificación de tamaño reducido destinada a la guarda y custodia de la maquinaria y utensilios agrícolas de una determinada finca.
- parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>, pudiéndose realizar la agregación de parcelas para posibilitar dicha superficie, siempre que la parcela agregada quede afectada por la carga para la que se efectúa la inscripción, que deberá ser anterior a la concesión de licencia. Se deberá respetar la unidad mínima de cultivo.
- superficie: no superior a 25 m<sup>2</sup>. Computarán al 50% las superficies cubiertas abiertas en tres de sus lados, y al 100% en caso contrario.
- altura máxima de una planta. La altura máxima de su cerramiento en el plano vertical será de 3'30 m y la altura máxima a la cumbre será de 4'50 m, medidos sobre cualquier punto del nivel del terreno en contacto con la edificación. No se admitirán sótanos ni semisótanos.
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 m, a carreteras de 25 m (50 m a la A-336), y a autovías de 50 m. (100 m a la A-92). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m. A redes infraestructurales y de servicios, la separación dependerá de la categoría y tipo de servicio de que se trate, debiendo cumplir la legislación sectorial al respecto.
- separación mínima a delimitación suelo urbano o urbanizable: 500 m.
- estética de carácter rural: cerramientos de piedra o enfoscados acabados en color terrizo o blanco, carpintería de color oscuro, cubierta plana acabada en grava o similar, inclinada acabada en teja u otros materiales que no produzcan brillo o reflejo y en colores rojo o verde.
- deberá justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

## 2- Nave almacén agrícola:

- edificación destinada a la guarda y custodia de la maquinaria y utensilios agrícolas derivados de la naturaleza y destino de la finca, así como al almacenaje de productos agrícolas.
- parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup> en regadío y 15.000 m<sup>2</sup> en secano.
- superficie máxima: 10% de la superficie de la parcela.
- altura máxima: 6 metros, admitiéndose entreplantas de hasta el 20% de la sup. del edificio para oficinas y aseos. Se admitirán semisótanos siempre que no supongan aumento de la altura máxima permitida.
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 6 metros, a caminos

y/o vías pecuarias de 10 m, a carreteras de 25 m.(50 m a la A-336) y a autovías de 50 m. (100 m. a la A-92). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m, salvo que se trate de ampliación de construcciones existentes. A redes infraestructurales y de servicios, la separación dependerá de la categoría y tipo de servicio de que se trate, debiendo cumplir la legislación sectorial al respecto.

- separación mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable: 500 m.
- las condiciones estéticas serán las características de estas edificaciones rurales, no pudiendo solucionarse la cubierta con materiales que produzcan brillo o reflejo.
- deberá justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

## 3- Granjas, naves ganaderas, establos y similares:

- parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en secano.
- superficie máxima: 5% de la superficie de la parcela.
- altura máxima: 6 metros, admitiéndose entreplantas de hasta el 20% de la sup. del edificio para oficinas y aseos. Se admitirán sótanos y semisótanos siempre que no supongan aumento de la altura máxima permitida.
- edificación exenta: separación mínima a linderos, a caminos y vías pecuarias de 10 metros, a carreteras de 25 m. (50 m. a la A-336) y a autovías de 50 m. (100 m a la A-92). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m salvo que se trate de ampliación de construcciones existentes. A redes infraestructurales y de servicios, la separación dependerá de la categoría y tipo de servicio de que se trate, debiendo cumplir la legislación sectorial al respecto.
- separación mínima a delimitación suelo urbano o urbanizable: 2.000 metros, quedando vinculada su ubicación al estudio de los "vientos dominantes", con el fin de evitar olores a las poblaciones cercanas.
- las condiciones estéticas serán las características de estas edificaciones rurales, no pudiendo solucionarse la cubierta con materiales que produzcan brillo o reflejo.
- deberá justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

## 4- Invernaderos:

- Se prevé su regulación en el artículo 4.2.4.NU.- siguiente, tomando

como referencia la “Ordenanza reguladora de la instalación de explotaciones agrícolas bajo plástico”, redactada por la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía.

b) OBRAS PUBLICAS: las características de este tipo de obras e instalaciones dependerán de las necesidades de la obra pública en cuestión.

c) ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO: será condición indispensable la justificación de la necesidad o conveniencia de su ubicación en suelo no urbanizable, así como que efectivamente denotan interés público-social para el municipio de Pinos Puente.

- parcela mínima: la que garantice la implantación de la instalación respetando el resto de condiciones, con un mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>.
- superficie máxima: 20% de la superficie de la parcela, salvo si se trata de parques de carácter infraestructural, que no se fija.
- altura máxima: 2 plantas y/o 7 metros. Se admitirán sótanos y semisótanos con tal de que no se supere la altura máxima permitida.
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 metros, a carreteras de 25 metros (50 m. a la A-336) y a autovías de 50 m. (100 m a la A-92). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m salvo que se trate de ampliación de edificaciones existentes. A redes infraestructurales y de servicios, la separación dependerá de la categoría y tipo de servicio de que se trate, debiendo cumplir la legislación sectorial al respecto.
- separación mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable: será función de la actividad de que se trate, justificada en el oportuno proyecto, con un mínimo de 250 m.
- deberán justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

d) RESIDENCIAL: Las viviendas que se pudieran permitir no podrán diseñarse con tipologías de edificios colectivos o conteniendo en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas.

- parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en seco, debiendo cumplir la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada tipo de suelo de que se trate.

- superficie máxima edificada: 120 m<sup>2</sup> sin considerar la superficie necesaria para desarrollar actividades no residenciales, como anexos, almacenes, graneros, etc., según los regule la legislación sectorial aplicable y las características de la explotación de que se trate, con una ocupación máxima del 5% de la superficie de la parcela.
- altura máxima: 2 plantas y/o 7 metros, admitiéndose sótanos y semisótanos con tal que no supongan aumento de la altura máxima fijada sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación.
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 7 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 metros, a carreteras de 25 metros (50 m. a la A-336) y a autovías de 50 m. (100 m a la A-92). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m salvo que se trate de ampliación de edificaciones existentes A redes infraestructurales y de servicios, la separación dependerá de la categoría y tipo de servicio de que se trate, debiendo cumplir la legislación sectorial al respecto.
- estética de carácter rural: acabado en enfoscado color blanco, carpintería de madera o acabados similares y cubierta plana o inclinada de teja.
- deberán justificar la no formación de nuevos asentamientos o núcleos de población, tal y como se define en el capítulo siguiente del presente título IV.

e) PARQUES DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR: se prevé su regularización, incluidas las líneas eléctricas para evacuación de la energía generada, en el artículo 4.2.5.NU siguiente.

#### **ARTICULO 4.2.3.NU.- PETICIÓN DE AUTORIZACIÓN.**

El procedimiento para esta petición se formulará según los casos, en base a lo dispuesto en el articulado de la LOUA y Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia municipal.

## **ARTICULO 4.2.4.NU.- INVERNADEROS**

### **I.- Disposiciones Generales.**

#### I.1.- Objeto.

La presente regulación tiene por objeto establecer los límites y condiciones a imponer en la construcción, instalación, explotación y/o abandono de invernaderos o instalaciones análogas, de forma que se puedan cumplir los siguientes fines:

- fomentar el desarrollo de las actividades agrícolas conforme a sus potencialidades, facilitando las infraestructuras rurales que esta actividad demanda.
- favorecer la integración paisajística y la ordenación de las zonas productivas agrícolas intensivas mediante la regulación general de las construcciones en invernadero.
- asegurar la correcta gestión de los residuos generados por las actividades agrarias.
- facilitar las actuaciones públicas tendentes a la mejora de las infraestructuras de riego.
- preservar de las actividades agrícolas las áreas de interés ambiental, patrimonial, cultural y territorial.

#### I.2.- Concepto de invernadero.

Se entiende por invernadero cualquier explotación agrícola consistente en una instalación provisional que comprende elementos de estructura y de cobertura cuya finalidad es controlar los factores de producción para permitir el cultivo agrícola, formando parte del mismo cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación.

#### I.3.- Ámbito de aplicación.

1.- La presente regulación será de aplicación a las instalaciones definidas como invernaderos en el apdo. anterior, situadas en el suelo clasificado como no urbanizable en el municipio de Pinos Puente, y en las siguientes

categorías, siempre sobre parcelas o parte de ellas que no superen pendientes del 10%; no fijándose una superficie mínima de invernadero, pero sí una máxima de 10.000 m<sup>2</sup>.

- suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial en la subcategoría de “alto valor productivo” (AVP).

Por contra, no se permitirá la implantación de invernaderos en los siguientes terrenos del municipio, también clasificados como no urbanizables:

- suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- suelo no urbanizable especialmente protegido por planificación territorial, salvo en la subcategoría de “alto valor productivo” (AVP).

2.- La presente regulación será de aplicación directa a los nuevos invernaderos y a las renovaciones de los existentes.

### **II.- Organización de las instalaciones en la parcela.**

#### II.1- Zona libre de parcela. Ocupación

1.- Toda explotación de invernadero deberá dejar una superficie mínima sin invernadero sobre la parcela, que será destinada a zona de servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria, así como a acopio de residuos, quedando prohibido utilizar para ello caminos y zonas comunes.

Esta superficie será función de la superficie total del invernadero, estableciéndose en un mínimo del 10% de la superficie del mismo, con un mínimo de 100 m<sup>2</sup>.

2.- La zona libre de parcela debe ser accesible para el fin al que se destina y estar ubicada en aquella parte de la parcela donde se instale el invernadero en el caso de que la finca se encuentre dividida por algún accidente geográfico, camino, vía pública, etc.

3.- La ocupación máxima de la parcela destinada a invernadero no será superior al 75% de esta, teniendo en cuenta la zona libre de parcela, los

retranqueos y la separación a otras construcciones previstas por esta norma.

#### II.2.- Retranqueo y separaciones.

1.- Las explotaciones de invernadero deberán retranquearse respecto de los linderos, vías de comunicación y vías pecuarias, al objeto de que sean accesibles para limpieza y desinfección y permitan la circulación libre de las ventilaciones de los invernaderos.

2.- Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcelas contiguas de 5 metros medidos desde el borde de la edificación o bien, desde la colocación de los cerramientos del invernadero. No se permitirán invernaderos adosados.

3.- Respecto del viario municipal, o de cualquier otra servidumbre existente, los invernaderos deberán retirarse 5 metros desde el margen. Para el resto de las vías de comunicación se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente de aplicación.

4.- La separación mínima con respecto a viviendas, almacenes y otras edificaciones no vinculadas al uso invernadero será de 10 metros.

#### II.3.- Zona de servidumbre de protección.

Se prohíbe la implantación de invernaderos en la zona del dominio público hidráulico y en la de servidumbre de protección de los cauces.

Para la implantación en las zonas de no edificación respecto a infraestructuras viarias y ferroviarias, será preceptiva la autorización del organismo competente.

#### II.4.- Drenaje de aguas pluviales.

1.- Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia. Dichas aguas podrán ser almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.

2.- La cubierta del invernadero deberá estar dotada de un dispositivo de colecta de aguas pluviales que conduzca dichas aguas mediante cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, hasta la balsa de riego en caso de disponer de ésta, o hasta la red de drenaje general, sea natural o

artificial. El vertido a cauces o acequias de la red de evacuación de pluviales necesitará de la autorización del organismo o comunidad competente.

3.- En todo caso, queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre terrenos colindantes o caminos de uso público.

4.- Se deberá posibilitar la filtración del agua de lluvia en el subsuelo, como medida de recarga. A este efecto, se canalizarán las aguas de lluvia al subsuelo, disponiendo de capa granular filtrante en los espacios laterales, dirigiendo las pendientes de cubierta del invernadero hacia ellos. No se admitirán superficies hormigonadas en estos espacios.

#### II.5.- Movimiento y transformación de tierras.

En las actuaciones que supongan movimiento de tierras serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

- a) No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al 10%, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel y de 100 metros de ancho. Las transformaciones de laderas con pendientes mayores del 5%, o aquellas que generen taludes de más de 3 metros de alto o de pendiente superior al 100%, requerirán la aportación de un informe técnico sobre las repercusiones ambientales de la transformación y las medidas correctoras necesarias que se implantarán, suscrito por técnico competente.
- b) Cuando el movimiento de tierras afecte a superficies forestales o terrenos agrícolas abandonados más de 10 años, será preceptiva la autorización de la Consejería competente en Medio Ambiente.
- c) Si el movimiento de tierras afectase a barrancos o cursos fluviales, ya sean perennes o estacionales, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.
- d) Cualquier transformación deberá realizarse sin afectar al viario, caminos, acequias o cualquier infraestructura preexistente; salvo autorización expresa del órgano administrativo competente.
- e) A fin de minimizar los impactos de esta fase de construcción, las zonas sujetas a transformación deberán implantar medidas que impidan la dispersión de polvo, caída de piedras, derrame de líquidos contaminantes y cualquier otro impacto sobre el medio natural.

- f) Toda implantación que conlleve transformación del terreno incluirá entre la documentación a presentar ante la administración, un documento de Valoración de Repercusiones Ambientales que contendrá, como mínimo, información gráfica y escrita suficiente, con descripción de taludes (perfiles de las rasantes actuales y definitivas) y sistemas que garanticen la estabilidad de las mismas, medidas de restauración paisajística así como el reparto de las aguas pluviales y justificación de la solución técnica adoptada para la formación de taludes; todo ello suscrito por técnico competente.
- g) Como norma general se establece un valor máximo de 5 metros de altura para los taludes necesarios en la formación de bancales para instalaciones.

#### II.6.- Restauración paisajística.

- 1.- El impacto visual de las explotaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en el apantallamiento vegetal de las instalaciones y la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante.
- 2.- Se entiende por pantalla vegetal o mixta la cubierta de vegetación de diferente porte, cuya función es eliminar el impacto visual del invernadero, consistente en una barrera localizada en la periferia de la explotación expuesta a la cuenca visual, cuya altura máxima no será superior a la altura de la banda del invernadero, con un máximo de 4 metros.
- 3.- Se entiende por cuenca visual predominante el área geográfica ocupada por núcleos de población, vías de comunicación más frecuentadas y zonas de uso público desde donde es visible una instalación de invernadero.
- 4.- Los taludes generados por las obras de construcción, explotación o abandono ligadas al invernadero deberán ser revegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión y de la dispersión del polvo, y eliminen el impacto visual.

#### II.7.- Seguridad y mantenimiento de la instalación.

El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de la instalación y su mantenimiento aun cuando permanezcan sin explotar. En concreto deberá cuidarse la no presencia de residuos, plásticos, envases, hierbas y restos de cosechas, así como el buen estado de desagües y taludes.

#### III.- **Gestión de Residuos Agrícolas.**

##### III.1.- Tipos de residuos agrícolas.

En los invernaderos se pueden producir distintos tipos de residuos, los cuales se relacionan a continuación sin perjuicio de la existencia de otros:

- Residuos orgánicos procedentes de los distintos cultivos y restos de cosechas.
- Residuos plásticos procedentes de cubiertas y laterales de los invernaderos.
- Cubiertas de melos.
- Tuberías de riego, cajas de cosechas y envases de material plástico de productos no peligrosos.
- Envases de productos fitosanitarios.
- Alambres y postes de madera o metálicos.
- Substratos de cultivos hidropónicos (lana de coco, perlita, vermiculita, etc.)
- Materiales de desecho de la construcción (escombros, mampostería, hormigones y áridos).
- Arenas y gravas.
- Residuos procedentes de limpieza de acequias.

##### III.2.- Gestión de los residuos agrícolas.

1.- Las explotaciones de invernadero contarán, dentro de la parcela, con los contenedores adecuados para el acopio de los residuos generados en su actividad en función de su naturaleza y estacionalidad. Se dispondrán, de forma adecuada, en la zona libre de la parcela y de forma diferenciada, y sin



mezclar, al menos, las fracciones orgánicas (restos de cosechas, destríos, etc), plásticos de cubierta, fitosanitarios e inertes, para su puesta a disposición del gestor correspondiente. Los fitosanitarios serán depositados sobre elementos estancos que impidan posibles filtraciones.

Los Servicios de este Ayuntamiento o, en su defecto, el organismo o empresa en quien se delegue esta responsabilidad, arbitrarán puntos de acopio comunes para la retirada de los residuos, donde los propietarios deberán trasladarlos, y así como normas de localización y presentación.

2.- Los contenedores destinados a acumular los residuos orgánicos deberán garantizar su estanqueidad a fin de evitar su dispersión durante el almacenamiento y transporte. Los contenedores destinados a acumular los residuos de fin de cosecha deberán ser retirados en un plazo máximo de 48 horas, salvo casos de fuerza mayor. En las explotaciones localizadas a menos de 1.000 m. de los cascos urbanos, este plazo máximo será de 24 horas. No se fija plazo para el resto de residuos siempre que los contenedores permanezcan debidamente cerrados y controlados.

3.- La superficie reservada para la localización de los contenedores se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria para la correcta evacuación de los lixiviados hasta la zona destinada a su gestión (depósito, arqueta etc.).

4.- El titular de la explotación deberá cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente relativos a la gestión de sus residuos, debiendo poner a disposición de los agentes municipales la documentación acreditativa de ello cuando esta les sea exigida.

5.- En cualquier caso, queda terminantemente prohibida la quema o incineración de plásticos y envases de fitosanitarios o similar. La quema o incineración de residuos agrícolas queda igualmente prohibida salvo en los casos autorizados por la consejería competente en la materia.

### III.3.- Residuos no agrícolas.

Los Residuos no agrícolas se gestionarán según la normativa vigente al efecto.

## IV.- Normas Específicas a cumplir en el entorno de núcleos urbanos.

### IV.1.- Franja de protección.

1.- Se establece una franja de protección para los núcleos urbanos de 250 metros de anchura, medidos a partir del límite del suelo urbano o urbanizable clasificado por el planeamiento urbanístico municipal. Esta franja será de aplicación, en su caso, al suelo ocupado por invernaderos en el momento de aprobación de la presente regulación.

2.- En las explotaciones localizadas a una distancia inferior a 1.000 metros de un núcleo de población serán exigibles los siguientes requisitos:

- a) Las pistas de acceso y zonas de servicios ligadas a vehículos y maquinaria deberán estar pavimentadas o tratadas con productos aglomerantes a fin de minimizar la producción de polvo. El cambio de sustrato o cualquier otra actividad que suponga movilización de partículas deberá realizarse con las adecuadas medidas de protección que minimicen su dispersión (riego, cubrimiento, etc.).
- b) Siempre que existan accesos alternativos no podrán realizarse desde los viales del casco urbano, ni orientados hacia el perímetro de éste. Los accesos se realizarán evitando el tránsito de vehículos y maquinaria por el casco urbano.
- c) La orientación de las ventilaciones de las explotaciones colindantes con los núcleos urbanos serán paralelas a la disposición del contacto entre ambos, nunca perpendicular.

## V.- Disposiciones transitorias para instalaciones existentes.

Primera.- Todas las explotaciones existentes antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza dispondrán de cinco años para la implantación o adaptación a estas normas y para la regularización de su situación administrativa, de acuerdo con lo indicado en las mismas, siempre que con estas instalaciones no exista un riesgo potencial grave para las personas o bienes.

En este último caso procederá la eliminación y desmantelamiento de dichas

implantaciones de forma inmediata.

Al efecto, todos los propietarios de invernaderos ya instalados presentarán en el Ayuntamiento, en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor de la presente regulación, un plan de adaptación de sus instalaciones a la misma, que será ejecutado en el plazo máximo indicado en el primer párrafo de esta disposición transitoria.

Segunda.- Las explotaciones localizadas en zonas prohibidas por el planeamiento municipal vigente dispondrán de cinco años para su desmantelamiento y reposición del territorio a su estado original, salvo que exista el riesgo potencial grave indicado en la disposición anterior, en que se actuará de igual forma.

Tercera.- Los contenedores destinados a la gestión de residuos podrán localizarse en el viario siempre y cuando las características de la vía lo permitan, y por un periodo transitorio máximo de tres años desde la entrada en vigor de esta regulación.

## **ARTICULO 4.2.5.NU.- PARQUES DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR.**

### **I.- Disposiciones Generales**

#### I.1.- Objeto

El objeto de la presente regulación es la de establecer las condiciones y requisitos para la implantación de instalaciones de energías renovables del tipo de parques de captación de energía solar, incluidas las líneas eléctricas para evacuación de la energía generada.

#### I.2.- Concepto de energías renovables y tipos.

Se entiende por energías renovables a aquellas fuentes energéticas basadas en la utilización de fuentes naturales e inagotables como el sol, el viento, el agua, la biomasa vegetal y la animal, y que pueden renovarse de manera ilimitada.

Entre los diferentes tipos de energías renovables existentes (eólica, solar, geotérmica, hidráulica y de biomasa) en este documento únicamente se regulan los aspectos concernientes a la instalación de parques de captación de energía solar.

#### I.3.- Ámbito de aplicación.

La presente regulación será de aplicación a las instalaciones que componen los parques de captación de energía solar y que se podrán implantar únicamente en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural del municipio de Pinos Puente, y siempre sobre parcelas o parte de ellas que no superen pendientes del 10%, no permitiéndose la realización de movimiento de tierras con el fin de posibilitarlo. Se fija una superficie mínima para la instalación de 2'5 has, no fijándose superficie máxima. En cualquier caso, no se permitirá superar en el cómputo total del municipio, la superficie total de 200 has.

### **II.- Organización de las instalaciones en la parcela.**

#### II.1.- Separaciones.

Las instalaciones y construcciones anexas deberán separarse respecto de los linderos de la parcela, caminos y vías pecuarias, un mínimo de 10 metros, así como de vías de comunicación, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial al respecto.

La separación mínima con respecto a viviendas y otras edificaciones existentes no vinculadas al uso que nos ocupa será de 25 metros.

#### II.2.- Zona de servidumbre de protección.

Se prohíbe la implantación de estas instalaciones en la zona del dominio público hidráulico y en la de servidumbre de protección de los cauces.

Para la implantación en las zonas de no edificación respecto a infraestructuras viarias y ferroviarias, será preceptiva la autorización del organismo competente.

#### II.3.- Drenaje de aguas pluviales.



Las instalaciones, en caso necesario, deberán disponer de los elementos suficientes para recoger el agua de lluvia y escorrentía, o justificar su innecesariedad.

El vertido a cauces o acequias, de la red de evacuación de pluviales, necesitará obligatoriamente de la autorización del organismo o comunidad competente, quedando absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre terrenos colindantes o caminos de uso público.

Se deberá posibilitar la filtración del agua de lluvia en el subsuelo, como medida de recarga. A este efecto, se canalizarán las aguas de lluvia al subsuelo, no admitiéndose superficies hormigonadas.

#### II.4.- Movimiento y transformación de tierras.

En las actuaciones que supongan movimiento de tierras serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- a) No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al 10%, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel y de 100 metros de ancho, no permitiéndose la realización de movimiento de tierras con el fin de posibilitarlo. Las transformaciones de laderas con pendientes mayores del 5%, o aquellas que generen taludes de más de 3 metros de alto o de pendiente superior al 100%, requerirán la aportación de un informe técnico sobre las repercusiones ambientales de la transformación y las medidas correctoras necesarias que se implantarán para su atenuación, suscrito por técnico competente.
- b) Cuando el movimiento de tierras afecte a superficies forestales o terrenos agrícolas abandonados más de 10 años, será preceptiva la autorización de la Consejería competente en Medio Ambiente.
- c) Si el movimiento de tierras afectase a barrancos o cursos fluviales, ya sean perennes o estacionales, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.
- d) Cualquier transformación deberá realizarse sin afectar al viario, caminos, acequias o cualquier infraestructura preexistente; salvo autorización expresa del órgano administrativo competente.
- e) A fin de minimizar los impactos de esta fase de construcción, las zonas sujetas a transformación deberán implantar medidas que impidan la

dispersión de polvo, caída de piedras, derrame de líquidos contaminantes y cualquier otro impacto sobre el medio natural.

- f) Toda implantación que conlleve transformación del terreno incluirá entre la documentación a presentar ante la administración, un documento de Valoración de Repercusiones Ambientales, que contendrá, como mínimo, documentación gráfica y escrita suficiente, con descripción de taludes (perfiles de las rasantes actuales y definitivas) y sistemas que garanticen la estabilidad de las mismas, medidas de restauración paisajística así como el reparto de las aguas pluviales y justificación de la solución técnica adoptada para la formación de taludes; todo ello suscrito por técnico competente.
- g) Como norma general se establece un valor máximo de 5 metros de altura para los taludes necesarios en la formación de bancales para las instalaciones.

#### II.5.- Restauración paisajística.

El impacto visual de las instalaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en apantallamientos vegetales, así como la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante. La cuenca visual predominante es el área geográfica ocupada por núcleos de población, vías de comunicación más frecuentadas y zonas de uso público desde donde es visible la instalación de captación de energía solar.

Los taludes generados por las obras de construcción, y/o explotación ligadas a las instalaciones deberán ser revegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión y de la dispersión del polvo, y atenúen el impacto visual.

### **III.- Normas Específicas a cumplir en el entorno de los núcleos urbanos.**

#### **III.1.- Franja de protección.**

1.- Se establece una franja de protección para los núcleos urbanos de 2 km, medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal, así como de los suelos urbanizables.

#### **III.2.- Accesos.**

Siempre que existan accesos alternativos, no podrán realizarse desde los viales existentes en los núcleos urbanos, ni orientados hacia el perímetro de éstos. Los accesos se realizarán evitando el tránsito de vehículos y maquinaria por el núcleo urbano.

### **IV.- Líneas Eléctricas.**

Las líneas eléctricas, ya sean de conexión, enlace o comunicación, o de transporte, se acomodarán a la legislación del sector eléctrico que le sea de aplicación.

Las líneas de transporte no podrán ejecutarse en modo aéreo si no distan más de 300 mts de cualquier otra línea aérea existente o prevista. Así mismo, deberán ejecutarse en modo subterráneo en los tramos en que la distancia a los núcleos urbanos sea inferior a 2 km.

### **V.- Seguridad y mantenimiento de las instalaciones.**

El titular de la explotación de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de dichas instalaciones y su mantenimiento.

Las instalaciones deberán cumplir con los parámetros de mantenimiento que se establezcan en la normativa sectorial que les sean de aplicación.

### **VI.- Disposiciones transitorias para instalaciones existentes.**

Primera.- Todas las explotaciones existentes antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza dispondrán de cinco años para la implantación o adaptación a estas normas y para la regularización de su situación administrativa, de acuerdo con lo indicado en las mismas, siempre que con estas instalaciones no exista un riesgo potencial grave para las personas o bienes.

En este último caso procederá la eliminación y desmantelamiento de dichas instalaciones de inmediato.

Al efecto, todos los propietarios de invernaderos ya instalados presentarán en el Ayuntamiento, en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor de la presente regulación, un plan de adaptación de sus instalaciones a la misma, que será ejecutado en el plazo máximo indicado en el primer párrafo de esta disposición transitoria.

Segunda.- Las explotaciones localizadas en zonas prohibidas por el planeamiento municipal vigente dispondrán de cinco años para su desmantelamiento y reposición del territorio a su estado original, salvo que exista el riesgo potencial grave indicado en la disposición anterior, en que se actuará de igual forma.

### CAPITULO III

#### NUEVOS ASENTAMIENTOS. DEFINICIÓN.

##### **ARTICULO 4.3.1.NU.- GENERALIDADES.**

Se define asentamiento como un conjunto formado por edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas entre sí tal que se articulen mediante calles, plazas u otras vías urbanas.

##### **ARTICULO 4.3.2.NU.- NUCLEO URBANO.**

El "núcleo de población urbano" se define como una agrupación de edificios cuyo uso global predominante es el residencial, que está habitado permanente o estacionalmente (concentración de población) por familias cuya actividad pertenece a los sectores de producción agrícola-ganadera, industrial o terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva (centralización de actividades), desarrollándose a la vez equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades sociales (socialización de actividades). Así mismo, demandan servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de espacios viarios, etc..

En función de esto, se considera en el término municipal de Pinos Puente cinco núcleos urbanos: PINOS PUENTE, CASANUEVA-ZUJAIIRA, ANSOLA, TRASMULAS Y FUENSANTA. Así mismo, se implantan varios enclaves urbanos: La Molaina, Fábrica Textil N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> del Rosario y Estribación Sierra Elvira.

##### **ARTICULO 4.3.3.NU.- CONDICIONES PARA LA NO FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.**

Siguiendo las prescripciones de la L.O.U.A se establecen las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones a implantar en suelo no urbanizable para que imposibiliten la formación de nuevos asentamientos. Para ello se regulan:

##### **- Dimensiones y caracteres de las parcelas:**

Se establecen para el suelo no urbanizable, y para casos de segregaciones de carácter civil, tres tipos de parcela mínima en función de su ubicación en "suelo de regadío intensivo", "suelo de regadío extensivo" o "suelo de secano" según previsión que a tal efecto aporte la Consejería competente en la materia. De esta forma, la Resolución de 4-11-1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, de conformidad con lo establecido en la Ley 19/1.995 de 4 de Julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.

Así, determina que para el primer caso se establece en una parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup>, para el segundo de 5.000 m<sup>2</sup>, y para el tercero de 25.000 m<sup>2</sup>. Se permite, así mismo, la agregación de parcelas para posibilitar dichas superficies, siempre que las parcelas agregadas formen una unidad territorial y queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad (que será anterior a la concesión de licencia).

Para posibilitar la edificación de una vivienda habrá que contar con la superficie mínima siguiente en función de su ubicación:

- 5.000 m<sup>2</sup> para regadío.
- 25.000 m<sup>2</sup> para secano.

##### **- Ubicación de las edificaciones:**

Las edificaciones que se permitan han de ser exentas y estar destinadas exclusivamente al uso de residencia con carácter familiar.

La separación de las edificaciones entre sí será superior a 100 metros (en línea recta), debiendo estar separadas al menos 500 metros de la línea de delimitación del suelo urbano o del suelo urbanizable, así como de las redes de servicios urbanos: agua potable, saneamiento y electricidad.

**ARTICULO 4.3.4.NU.- CONSTRUCCIONES DISEMINADAS.**

Los cortijos y cortijadas existentes en el medio rural los consideraremos “diseminados”.

Para todos ellos se aplicará la correspondiente normativa en función del tipo de suelo no urbanizable en que se ubiquen, y sin perjuicio de lo explicitado en el artículo 4.1.4.NU.-.

## CAPITULO IV

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE “VIAS PECUARIAS”.**

---

#### **ARTICULO 4.4.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las vías pecuarias que atraviesan el término municipal de Pinos Puente comprendiendo su ancho legal. Se localizan en los planos “O.1”, a escala 1:10.000, de este PGOU.

La clasificación y denominación de las vías pecuarias incluidas en el municipio de Pinos Puente fue realizada mediante el Proyecto aprobado por Orden Ministerial de 22/05/1.968.

Según dicho Proyecto son las siguientes:

- Colada de Loja por Íllora a Pinos Puente (ancho legal 5 m).
- Colada de Las Zorreras (ancho legal 8m).
- Colada de Alcalá (ancho legal 8 m).
- Colada de Caparacena (ancho legal 8 m).
- Colada de Las Rozas (ancho legal 8 m).
- Colada de Caparacena 2º (ancho legal 8 m).

De todas las clasificadas, por el momento están deslindadas las cuatro primeras:

Estos espacios se registrarán por lo previsto en la Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1.998, de 21 de julio)

#### **ARTICULO 4.4.2.NU.- MANTENIMIENTO Y SEÑALIZACIÓN.**

En las zonas que no estén consolidadas como urbanas se exige que las vías pecuarias mantengan su ancho legal en toda su longitud.

Los tramos de estas vías pecuarias que se encuentren próximos a suelos urbanos o urbanizables deberán quedar claramente señalados mediante carteles informativos que señalen la existencia de dichas vías pecuarias y la prohibición de su utilización para el tránsito de cualquier vehículo motorizado, así como la realización de actividades permanentes ajenas al uso agropecuario.

#### **ARTICULO 4.4.3.NU.- USOS PROHIBIDOS.**

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 3/1.995 de Vías Pecuarias y Reglamento, el ámbito protegido es bien de dominio público de las Comunidades Autónomas y por tanto inalienable, imprescriptible e inembargable.

Por lo tanto, no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha ley, ni en el Reglamento: cercados, alambradas, muros, etc...

#### **ARTICULO 4.4.4.NU.- USOS PERMITIDOS.**

Se permitirán los usos que la referida Ley 3/1.985 de Vías Pecuarias y Reglamento prevean para el entretenimiento y mantenimiento de las mismas, así como los necesarios para accesos y circulación de los terrenos limítrofes, sin perjuicio de su clasificación urbanística.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite la Ley 3/1.995 de Vías Pecuarias quedarán justificadas por las características de la propia obra pública.

No obstante, los tramos afectados por vías pecuarias no podrán ser asfaltados, pudiendo mejorarse atendiendo a las siguientes condiciones:

- Preferencia del tránsito ganadero.
- En sustitución de asfalto la vía pecuaria puede mejorarse mediante el aporte de material de granulometría adecuada procedente de canteras

- autorizadas de la zona, u hormigón impreso simulando piedra vista.
- No se realizará ninguna construcción u obra que dificulte u obstaculice el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios establecidos para la vía pecuaria. En caso necesario, las obras de fábrica se realizarán de tipo rústico (piedra vista), utilizando materiales de la zona procedentes de canteras autorizadas.
  - La rasante del camino se situará, en la medida de lo posible, a la misma cota que tenga el resto del terreno de la vía pecuaria.

**ARTICULO 4.4.5.NU.- TRAMOS URBANOS.**

A tramos de Vía Pecuaria que discurren por zona urbana consolidada se les aplicará lo dispuesto en la modificación de la Disposición Adicional Primera del Decreto 155/98, de 21 de julio: “se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley (Ley 9/1995, de Vías Pecuarias), quedando exceptuados del régimen previsto en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/98, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

**ARTICULO 4.4.6.NU.- OCUPACIÓN TEMPORAL.**

En caso de que fuera necesario el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización a la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Medio Ambiente.

## **CAPITULO V**

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE “CAUCES”**

---

#### **ARTICULO 4.5.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido por el cauce propiamente dicho, sus riberas y las zonas inundables de los ríos, arroyos y cauces, a su paso por el término municipal de Pinos Puente.

La señalización queda reflejada en el plano “O.1(E)” a escala 1/10.000 de este P.G.O.U.

Se deberá respetar lo previsto en el R.D.L. 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

#### **ARTICULO 4.5.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS.**

Para la regulación de los usos del suelo nos remitimos al capítulo V del título III de esta Normativa Urbanística, referente a “aguas y sus cauces”.



## CAPITULO VI

### NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

#### **ARTICULO 4.6.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio delimitado por las zonas arqueológicas enclavadas en el municipio de Pinos Puento, así como su entorno, ya que cuentan con declaración como B.I.C.

Las Zonas Arqueológicas se encuentran delimitadas en los planos de ordenación "O.1" a escala 1/10.000 y en los "O.2" a escala 1/2.000 si afectan a núcleos urbanos, y son las siguientes:

- Cerro de los Infantes (Asentamiento de la Edad del Bronce Medio). (Declarado B.I.C.)  
Nº de orden en el catálogo del PGOU: ZA1
- Medina Elvira (declarado B.I.C.)  
Nº de orden en el catálogo del PGOU: ZA2
- La Molaina (Pinturas Rupestres; Neolítico Medio).  
Nº de orden en el catálogo del PGOU: ZA3

Así mismo, se incluyen los siguientes elementos de "estructura defensiva", por encontrarse declarados B.I.C. en base a la D.A. 2ª de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español:

- Castillo de Pinos (nº de orden en el catálogo del PGOU: ED1)
- Castillo de Velillos (nº de orden en el catálogo del PGOU: ED2)
- Castillo de Zujaira (nº de orden en el catálogo del PGOU: ED3)
- Puente de entrada a Pinos Puento - Puente de la Virgen  
(nº de orden en el catálogo del PGOU: E1)

#### **ARTICULO 4.6.2.NU.- ENTORNO DEL B.I.C.**

En el caso de los BIC de la tipología de "estructura defensiva", al no estar definido el entorno por la Consejería de Cultura y por localizarse en suelo no urbanizable, se le fija un entorno consistente en un círculo de 200 m a partir del perímetro del Bien y abarcando la totalidad de las parcelas que parcialmente se encuentran incluidas en dicho círculo, según lo previsto en la Disposición Adicional cuarta de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En caso de ubicarse en suelo urbano, esta distancia se reduce a 50 m.

#### **ARTICULO 4.6.3.NU.- REGULACION DE LOS USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.**

En las zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural (BIC) solo se permitirán usos equipamentales que colaboren al realce, significado y puesta en valor de dichos B.I.C., siempre vinculados a las prescripciones de la Consejería de Cultura, quedando declaradas como "fuera de ordenación" las edificaciones existentes.

En los entornos de los B.I.C. delimitados se permitirán otros usos del suelo previo informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura, que podrá imponer las cautelas, seguimientos o prospecciones arqueológicas que crea oportunas según la potencia del yacimiento de que se trate y el uso a plasmar en el mismo.

## **CAPITULO VII**

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE "MONTE PÚBLICO".**

#### **ARTICULO 4.7.1.NU.- AMBITO DE APLICACION Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda delimitado en los Planos de Ordenación "O.1" a escala 1/10.000 de este PGOU.

Se trata de los espacios delimitados como Monte Sierra Elvira, con código GR-70.008-AY, inscrito con el número 58-B en el Catálogo de Montes de titularidad municipal, con deslinde aprobado por Resolución de fecha de 7 de diciembre de 1.966.

#### **ARTICULO 4.7.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS.**

En general, solo se permitirán los usos y actuaciones vinculados al propio mantenimiento, recuperación y conservación del espacio natural protegido, siempre desde el respeto a lo dispuesto tanto en la legislación forestal como en la restante normativa ambiental de aplicación.

Así mismo, se admitirán actuaciones de Utilidad Pública o Interés Social que por su naturaleza deban ubicarse en dichos terrenos, sin perjuicio de que dichas actuaciones deban ser autorizadas por el órgano ambiental correspondiente, según se establece en el artículo 67 y 68 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

## **CAPITULO VIII**

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION COMO “INFRAESTRUCTURAS VIARIAS”.**

#### **ARTICULO 4.8.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las infraestructuras viarias (autovías A-92 y GR-43, carretera nacional N-432 y resto de carreteras convencionales), sus márgenes y las bandas de 25 y 8 metros a ambos lados, respectivamente.

#### **ARTICULO 4.8.2.NU.- USOS PROHIBIDOS.**

En base a lo dispuesto en las vigentes leyes de carreteras 37/2015 Estatal y 8/2001 de Carreteras de Andalucía, en el ámbito protegido no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dichas leyes y que por tanto sean compatibles con la seguridad vial.

#### **ARTICULO 4.8.3.NU.- USOS PERMITIDOS.**

Se permitirán los usos que las referidas leyes prevean para el entretenimiento y mantenimiento de las carreteras, así como los necesarios para accesos y circulación de los terrenos limítrofes, sin perjuicio de su clasificación urbanística.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite dichas leyes, quedarán justificadas por las características de la propia obra pública.

## CAPITULO IX

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION "INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS".**

---

#### **ARTICULO 4.9.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las infraestructuras ferroviarias, sus márgenes y las bandas de servidumbre de protección a ambos lados, el cual queda calificado como "Sistema General Ferroviario".

En cuanto a la legislación sectorial ferroviaria, se x a lo dispuesto en el ámbito de competencia del Estado, en la Ley del Sector Ferroviario (Ley 38/2015, de 29 de septiembre – BOE 30/09/2015, en adelante LSF, y su reglamento, en todo aquello que no contradiga a la citada ley (aprobado por R.D 2387/2004, de 30 de diciembre, en adelante RSF.

#### **ARTICULO 4.9.2.NU.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, ZONA DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.**

Salvo que de forma expresa se determinen unas distancias inferiores aplicables a una determinada línea ferroviaria, las limitaciones serán:

- La zona de dominio público, que comprenden los terrenos ocupados por la explanación de la línea ferroviaria y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea desde las aristas exteriores de la explanación. No obstante, el suelo clasificado como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, esta distancia se reduce a cinco metros.
- La zona de protección constituida por las franjas de terreno situadas a ambos lados de la línea ferroviaria y delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por unas líneas paralelas al eje de la línea que delimita éste, y situadas a setenta metros de la arista exterior

de la explanación más próxima. No obstante, en suelo clasificado como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, esta distancia se reduce a ocho metros.

- Las líneas límites de edificación se sitúan a cincuenta metros de la arista exterior de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma. No obstante, en los tramos de las líneas que discurren por zonas urbanas, dicha distancia se reduce, con carácter general, a veinte metros.

Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril se regulan en los artículos 25 a 28, 30, 34, 36 y 39 del R.S.F, en todo aquello que no contradiga a la L.S.F.

La explanación es la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del terreno para construir la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones. La arista exterior de la explanación es la intersección del terreno natural con el talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento. En los casos de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, las aristas exteriores de la explanación serán las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno comprendido entre dichas líneas.

En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

La plataforma es la coronación de la explanación sobre la que se apoyan las infraestructuras ferroviarias. Por tanto, la arista exterior de la plataforma podrá, en cada caso concreto, coincidir o no con la arista exterior de explanación.

**ARTICULO 4.9.3.NU.- PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.**

Según el artículo 39 del RSF, la clasificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer, en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

**ARTICULO 4.9.4.NU.- CONTROL DE LA ACTIVIDAD COLINDANTE A LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA.**

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el SFG, en los que alguna parte de los mismos esté a menos de 50 ó 20 m en zonas urbanas, de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 38/2015, o de zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducido por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

Asimismo, las medidas correctoras que se estimen que hay que adoptar, al igual que la obligación del vallado en los terrenos colindantes con el ferrocarril en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y considerados par tanto como un coste más de los gastos de urbanización, así como el mantenimiento de los elementos correctores que se incorporen, considerándolos parte del mobiliario urbano.

Por lo tanto, y según previene el artículo 16 de la Ley 38/2015, los interesados que pretendan construir o reedificar en la zona de dominio público o de protección, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la autorización administrativa de Adif (Administración de Infraestructuras

Ferrovias).

**ARTICULO 4.9.5.NU.- USOS PROHIBIDOS.**

En base a lo dispuesto en la legislación sectorial ferroviaria referida anteriormente, en el ámbito protegido no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dichos preceptos legales y que por tanto sean compatibles con la seguridad de personas o cosas.

**ARTICULO 4.9.6.NU.- USOS PERMITIDOS.**

Se permitirán los usos que los referidos preceptos legales prevean para el entretenimiento y mantenimiento de esta infraestructura, así como los necesarios para accesos y circulación de los terrenos limítrofes, sin perjuicio de su clasificación urbanística.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibiliten la mencionada Ley, quedarán justificadas por las características de la propia obra pública.

## CAPITULO X

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION "INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE (METRO LIGERO SOBRE PLATAFORMA RESERVADA)"**

---

#### **ARTICULO 4.10.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio delimitado en el plano "O.1" a escala 1/10.000 de este P.G.O.U., transcrito a su vez del plano "ORD-2: estructura de articulación territorial" del P.O.T.A.U.G.

Las determinaciones del suelo afectado para el desarrollo y ejecución de esta infraestructura tienen carácter cautelar hasta tanto se tramite el Plan Especial previsto para definir pormenorizadamente su trazado así como sus características definitivas y su relación con los elementos del entorno.

#### **ARTICULO 4.10.2.NU.- REGULACION DE LOS USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.**

Sobre el suelo afectado al desarrollo y ejecución de esta infraestructura no podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintos a la normal explotación agraria de los terrenos. Las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes quedarán fuera de ordenación, aplicándosele la normativa correspondiente.

## CAPITULO XI

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR ESTAR AFECTADO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA AGLOMERACIÓN CON EXCEPCIONALES VALORES DE CARÁCTER ECOLÓGICO-AMBIENTAL.**

#### **ARTICULO 4.11.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "O.1" a escala 1/10.000 de este P.G.O.U., transcrito a su vez del plano ORD-3 "Zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones" del P.O.T.A.U.G.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en dicho Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-12-1999, así como su Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2014.

El sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada está constituido por el suelo que debe permanecer básicamente libre de edificación a fin de permitir el contacto de la población con la naturaleza y las áreas rurales, conservar unas condiciones ambientales adecuadas en la aglomeración, mantener la autonomía de las áreas urbanas y salvaguardar las zonas con valores ecológicos y paisajísticos compatibles con las actividades humanas de ocio relacionados con el medio. Forman parte también del sistema de espacios libres las infraestructuras e instalaciones que facilitan las finalidades anteriores.

Los objetivos territoriales para la ordenación del sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada, que deberán ser protegidos por la actuación de las Administraciones y Entidades Públicas son los siguientes:

- Consolidar el sistema de espacios libres como referente básico para la ordenación y organización de la aglomeración urbana.
- Complementar el sistema de espacios libres de la aglomeración con

los distintos sistemas municipales de espacios libres.

- Facilitar el acceso desde los núcleos de población a los espacios libres.
- Favorecer la continuidad del sistema de espacios libres a través de los núcleos del sistema de asentamientos.
- Mejorar el paisaje urbano limítrofe con los espacios libres.
- Salvaguardar los valores ecológicos y paisajísticos existentes.
- Mantener la actividad agrícola y evitar el abandono de los suelos incluidos en el sistema que actualmente tiene tal destino.
- Fomentar la forestación de los suelos pertenecientes al sistema, cuyas características así lo recomienden.
- Recuperar la actividad agrícola de los suelos de los espacios libres en situación de abandono.
- Aumentar el suelo de dominio público en los espacios integrado en el sistema.
- Evitar la privatización de suelos pertenecientes a los espacios públicos afectos al dominio público o de carácter patrimonial de las Administraciones y Entidades Públicas.
- Fomentar la recuperación de los suelos de dominio público integrados en los espacios libres y ocupados por particulares.
- Proteger, mejorar y rehabilitar los bienes con valores culturales de interés para la aglomeración incluidos en los espacios libres.
- Mejorar o construir los canales de interconexión entre los distintos espacios libres.
- Construir las infraestructuras necesarias para facilitar el uso público de los espacios libres.
- Poner en valor socialmente el sistema de espacios libres.
- Facilitar el conocimiento público del sistema de espacios libres y sus características.
- Posibilitar la función educativo-ambiental a través de los espacios extensivos y lineales previstos.



**ARTÍCULO 4.11.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIONES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.**

Éstos suelos así clasificados tendrán la consideración de especialmente protegidos.

Los usos permitidos (S) y prohibidos (N) se explicitan en la matriz que se adjunta en el artículo 4.18.4.NU.- de este título, en la columna “SEVE”

Para los usos y transformaciones permitidas o autorizables se establece la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la legislación correspondiente.

**ARTICULO 4.11.3.NU.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS PERMITIDOS.**

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc... de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinadas a albergar los usos permitidos o autorizables, serán las mismas que las establecidas para el suelo de carácter rural. (Capítulo XXI de este Título IV).

## CAPITULO XII

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR ESTAR AFECTADO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA AGLOMERACIÓN CON EXCEPCIONAL VALOR PRODUCTIVO.**

#### **ARTICULO 4.12.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "O.1" a escala 1/10.000 de este P.G.O.U., transcrito a su vez del plano ORD-3 "Zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones" del P.O.T.A.U.G.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en dicho Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-12-1.999, así como su Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2014.

El sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada está constituido por el suelo que debe permanecer básicamente libre de edificación a fin de permitir el contacto de la población con la naturaleza y las áreas rurales, conservar unas condiciones ambientales adecuadas en la aglomeración, mantener la autonomía de las áreas urbanas y salvaguardar las zonas con valores ecológicos y paisajísticos compatibles con las actividades humanas de ocio relacionados con el medio. Forman parte también del sistema de espacios libres las infraestructuras e instalaciones que facilitan las finalidades anteriores.

Los objetivos territoriales para la ordenación del sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada, que deberán ser protegidos por la actuación de las Administraciones y Entidades Públicas son los siguientes:

- Consolidar el sistema de espacios libres como referente básico para la ordenación y organización de la aglomeración urbana.
- Complementar el sistema de espacios libres de la aglomeración con los distintos sistemas municipales de espacios libres.

- Facilitar el acceso desde los núcleos de población a los espacios libres.
- Favorecer la continuidad del sistema de espacios libres a través de los núcleos del sistema de asentamientos.
- Mejorar el paisaje urbano limítrofe con los espacios libres.
- Salvaguardar los valores ecológicos y paisajísticos existentes.
- Mantener la actividad agrícola y evitar el abandono de los suelos incluidos en el sistema que actualmente tiene tal destino.
- Fomentar la forestación de los suelos pertenecientes al sistema, cuyas características así lo recomienden.
- Recuperar la actividad agrícola de los suelos de los espacios libres en situación de abandono.
- Aumentar el suelo de dominio público en los espacios integrados en el sistema.
- Evitar la privatización de suelos pertenecientes a los espacios públicos afectos al dominio público o de carácter patrimonial de las Administraciones y Entidades Públicas.
- Fomentar la recuperación de los suelos de dominio público integrados en los espacios libres y ocupados por particulares.
- Proteger, mejorar y rehabilitar los bienes con valores culturales de interés para la aglomeración incluidos en los espacios libres.
- Mejorar o construir los canales de interconexión entre los distintos espacios libres.
- Construir las infraestructuras necesarias para facilitar el uso público de los espacios libres.
- Poner en valor socialmente el sistema de espacios libres.
- Facilitar el conocimiento público del sistema de espacios libres y sus características.
- Posibilitar la función educativo-ambiental a través de los espacios extensivos y lineales previstos.

#### **ARTICULO 4.12.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIONES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.**

Éstos suelos así clasificados tendrán la consideración de especialmente protegidos.

Los usos permitidos (S) y prohibidos (N) se explicitan en la matriz que se adjunta en el artículo 4.18.4.NU.- de este título, en la columna “SEVP”

Para los usos y transformaciones permitidas o autorizables se establece la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la legislación correspondiente.

#### **ARTICULO 4.12.3.NU.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS PERMITIDOS.**

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc... de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinadas a albergar los usos permitidos o autorizables, serán las mismas que las establecidas para el suelo de carácter rural. (Capítulo XXI de este Título IV).

### CAPITULO XIII

#### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN COMO ZONAS DE VALOR NATURAL, AMBIENTAL O PAISAJISTICO, SUBZONA DE SOTOS.**

##### **ARTICULO 4.13.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "O.1" a escala 1/10.000 de este P.G.O.U., transcrito a su vez del plano ORD-3 "zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones" del P.O.T.A.U.G.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-12-1.999, así como su Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2014.

Las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico están formadas por los suelos integrados en áreas con uno o varios de los valores mencionados en grado excepcional o alto y que no se encuentran incluidas en espacios naturales protegidos, ni han sido delimitadas por el presente Plan dentro del sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada.

La actuación de las Administración y Entidades Públicas y de los particulares perseguirá los siguientes objetivos en relación a las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de Granada.

- a) Evitar la pérdida de sus valores naturales, ambientales y paisajísticos por la acción urbanística.
- b) Impedir cualquier forma de urbanización, edificación, uso o transformación en los ámbitos delimitados que pueda suponer la pérdida de sus valores.

##### COMPOSICIÓN DE LAS ZONAS.

Constituyen las zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones por poseer valores de carácter ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de suelos señalados como tales en el Plano de Ordenación.

Con base a sus características medioambientales las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de Granada se subdividen, a los efectos de su regulación, en las siguientes subzonas: (cuya delimitación se señala en el Plano de Zonas Sometidas a Restricción de Usos y Transformaciones del P.O.T.A.U.G.).

- A) Sotos.
- B) Areas Forestales Arbustivas Autóctonas.
- C) Areas Forestales Arbóreas Autóctonas.
- D) Areas Forestales de Repoblación.
- E) Areas Agromontanas.

##### **ARTÍCULO 4.13.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIONES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.**

Éstos suelos así clasificados tendrán la consideración de especialmente protegidos.

Corresponde esta subzona con suelos integrados en áreas colindantes con cauces fluviales, que mantienen la vegetación riparia en buen estado de conservación, cuentan con un alto grado de biodiversidad y poseen valores paisajísticos.

Sobre los suelos de esta subzona no podrán levantarse edificaciones, construcciones, cercas o vallados de ningún tipo, sea cual sea su altura, volumen o uso, ni realizarse otras transformaciones que las estrictamente imprescindibles para garantizar la capacidad de evacuación necesaria de los cauces.

## CAPITULO XIV

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN COMO ZONAS DE VALOR NATURAL, AMBIENTAL O PAISAJISTICO, SUBZONA DE AREAS FORESTALES ARBUSTIVAS AUTOCTONAS.**

#### **ARTICULO 4.14.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "O.1" a escala 1/10.000 de este P.G.O.U., transcrito a su vez del plano ORD-3 "zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones" del P.O.T.A.U.G.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-12-1.999, así como su Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2014.

Las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico están formadas por los suelos integrados en áreas con uno o varios de los valores mencionados en grado excepcional o alto y que no se encuentran incluidas en espacios naturales protegidos, ni han sido delimitadas por el presente Plan dentro del sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada.

La actuación de las Administración y Entidades Públicas y de los particulares perseguirá los siguientes objetivos en relación a las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de Granada.

- A: Evitar la pérdida de sus valores naturales, ambientales y paisajísticos por la acción urbanística.
- B: Impedir cualquier forma de urbanización, edificación, uso o transformación en los ámbitos delimitados que pueda suponer la pérdida de sus valores.

#### **COMPOSICIÓN DE LAS ZONAS.**

Constituyen las zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones por poseer valores de carácter ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de suelos señalados como tales en el Plano de Ordenación.

Con base a sus características medioambientales las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de Granada se subdividen, a los efectos de su regulación, en las siguientes subzonas: (cuya delimitación se señala en el Plano de Zonas Sometidas a Restricción de Usos y Transformaciones del P.O.T.A.U.G.).

- Sotos.
- Areas Forestales Arbustivas Autóctonas.
- Areas Forestales Arbóreas Autóctonas.
- Areas Forestales de Repoblación.
- Areas Agromontanas.

#### **ARTÍCULO 4.14.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIONES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.**

Éstos suelos así clasificados tendrán la consideración de especialmente protegidos.

Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas de elevado valor ambiental por contar con un alto grado de cobertura arbustiva autóctona y cuyas limitaciones edáficas impiden el desarrollo del estrato arbóreo.

Los usos permitidos (S) y prohibidos (N) se explicitan en la matriz que se adjunta en el artículo 4.18.4.NU.- de este título, en la columna "AFAA".

Para los usos y transformaciones permitidas o autorizables se establece la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la legislación correspondiente.

En todo caso, serán de aplicación preferente las determinaciones de la Ley 2/1.992, de 15 de Julio, Forestal de Andalucía, el Plan Forestal de Andalucía

y los Planes de Ordenación de Recursos Naturales que en su desarrollo puedan formularse.

**ARTICULO 4.14.3.NU.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS PERMITIDOS.**

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc... de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinadas a albergar los usos permitidos o autorizables, serán las mismas que las establecidas para el suelo de carácter rural. (Capítulo XXI de este Título IV).

## CAPITULO XV

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN COMO ZONAS DE VALOR NATURAL, AMBIENTAL O PAISAJÍSTICO, SUBZONA DE AREAS FORESTALES DE REPOBLACION**

---

#### **ARTICULO 4.15.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "O.1" a escala 1/10.000 de este P.G.O.U., transcrito a su vez del plano ORD-3 "zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones" del P.O.T.A.U.G.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-12-1.999, así como su Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2014.

Las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico están formadas por los suelos integrados en áreas con uno o varios de los valores mencionados en grado excepcional o alto y que no se encuentran incluidas en espacios naturales protegidos, ni han sido delimitadas por el presente Plan dentro del sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada.

La actuación de las Administración y Entidades Públicas y de los particulares perseguirá los siguientes objetivos en relación a las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de Granada.

- A: Evitar la pérdida de sus valores naturales, ambientales y paisajísticos por la acción urbanística.
- B: Impedir cualquier forma de urbanización, edificación, uso o transformación en los ámbitos delimitados que pueda suponer la pérdida de sus valores.

#### COMPOSICIÓN DE LAS ZONAS.

Constituyen las zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones por poseer valores de carácter ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de suelos señalados como tales en el Plano de Ordenación.

Con base a sus características medioambientales las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de Granada se subdividen, a los efectos de su regulación, en las siguientes subzonas: (cuya delimitación se señala en el Plano de Zonas Sometidas a Restricción de Usos y Transformaciones del P.O.T.A.U.G.).

- Sotos.
- Áreas Forestales Arbustivas Autóctonas.
- Áreas Forestales Arbóreas Autóctonas.
- Áreas Forestales de Repoblación.
- Áreas Agromontanas.

#### **ARTÍCULO 4.15.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIONES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.**

Éstos suelos así clasificados tendrán la consideración de especialmente protegidos.

Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas de elevado valor ambiental por contar con un alto grado de cobertura arbustiva autóctona y cuyas limitaciones edáficas impiden el desarrollo del estrato arbóreo.

Los usos permitidos (S) y prohibidos (N) se explicitan en la matriz que se adjunta en el artículo 4.18.4.NU.- de este título, en la columna "AFDR".

Para los usos y transformaciones permitidas o autorizables se establece la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la legislación correspondiente.

En todo caso, serán de aplicación preferente las determinaciones de la Ley 2/1.992, de 15 de Julio, Forestal de Andalucía, el Plan Forestal de Andalucía



y los Planes de Ordenación de Recursos Naturales que en su desarrollo puedan formularse.

**ARTICULO 4.15.3.NU.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS PERMITIDOS.**

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc... de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinadas a albergar los usos permitidos o autorizables, serán las mismas que las establecidas para el suelo de carácter rural. (Capítulo XXI de este Título IV).

## **CAPITULO XVI**

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN COMO ZONAS DE VALOR NATURAL, AMBIENTAL O PAISAJISTICO, SUBZONA DE AREAS FORESTALES ARBOREAS AUTOCTONAS.**

#### **ARTICULO 4.16.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "O.1" a escala 1/10.000 de este P.G.O.U., transcrito a su vez del plano ORD-3 "zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones" del P.O.T.A.U.G.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-12-1.999, así como su Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2014.

Las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico están formadas por los suelos integrados en áreas con uno o varios de los valores mencionados en grado excepcional o alto y que no se encuentran incluidas en espacios naturales protegidos, ni han sido delimitadas por el presente Plan dentro del sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada.

La actuación de las Administración y Entidades Públicas y de los particulares perseguirá los siguientes objetivos en relación a las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de Granada.

- A: Evitar la pérdida de sus valores naturales, ambientales y paisajísticos por la acción urbanística.
- B: Impedir cualquier forma de urbanización, edificación, uso o transformación en los ámbitos delimitados que pueda suponer la pérdida de sus valores.

#### **COMPOSICIÓN DE LAS ZONAS.**

Constituyen las zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones por poseer valores de carácter ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de suelos señalados como tales en el Plano de Ordenación.

Con base a sus características medioambientales las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico de interés para la aglomeración urbana de Granada se subdividen, a los efectos de su regulación, en las siguientes subzonas: (cuya delimitación se señala en el Plano de Zonas Sometidas a Restricción de Usos y Transformaciones del P.O.T.A.U.G.).

- Sotos.
- Areas Forestales Arbustivas Autóctonas.
- Areas Forestales Arbóreas Autóctonas.
- Areas Forestales de Repoblación.
- Areas Agromontanas.

#### **ARTÍCULO 4.16.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIONES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.**

Éstos suelos así clasificados tendrán la consideración de especialmente protegidos.

Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas de elevado valor ambiental por contar con un alto grado de cobertura arbustiva autóctona y cuyas limitaciones edáficas impiden el desarrollo del estrato arbóreo.

Los usos permitidos (S) y prohibidos (N) se explicitan en la matriz que se adjunta en el artículo 4.18.2.NU.- de este título, en la columna "AFBA".

Para los usos y transformaciones permitidas o autorizables se establece la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la legislación correspondiente.

En todo caso, serán de aplicación preferente las determinaciones de la Ley 2/1.9

92, de 15 de Julio, Forestal de Andalucía, el Plan Forestal de Andalucía y los Planes de Ordenación de Recursos Naturales que en su desarrollo puedan formularse.

**ARTICULO 3.16.4.NU.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS PERMITIDOS.**

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc. de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinadas a albergar los usos permitidos o autorizables, serán las mismas que las establecidas para el suelo de carácter rural. (Capítulo XXI de este Título IV).

## CAPITULO XVII

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN COMO DE EXCEPCIONAL VALOR PRODUCTIVO.**

---

#### **ARTICULO 4.17.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "O.1" a escala 1/10.000 de este P.G.O.U., transcrito a su vez del plano ORD-3 "zonas sometidas a restricciones de usos y transformaciones" del P.O.T.A.U.G.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-12-1.999, así como su Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2014.

Las zonas de valor productivo están formadas por los suelos que por sus características edáficas y/o por los sistemas de riego implantados, permiten su explotación agrícola en condiciones económicas adecuadas que no han sido delimitadas dentro del sistema de espacios libres de la aglomeración, y que se corresponden básicamente con la Vega de Granada. En base a sus diferentes características agronómicas, se subdividen en tres subzonas: de "excepcional", de "alto" y de "medio" valor productivo.

La zona de excepcional valor productivo se corresponde con los suelos integrados en áreas que por sus características edáficas, por los sistemas de riego de que están dotados y por la labor histórica que ha precisado su creación poseen un excepcional valor productivo, además de un alto valor histórico, cultural, paisajístico y etnológico. Excepcionalmente, por razones constatables de necesidad de crecimiento urbano y cuando no sea posible que dicho crecimiento se produzca sobre otros suelos de menor valor productivo, el Planeamiento Urbanístico General podrá prever la urbanización de la superficie de estas zonas estrictamente necesaria para atender la demanda de crecimiento previsible en su plazo de vigencia. Pero en ningún caso, el Planeamiento podrá prever la urbanización en zonas que en el Plano de Zonas Sometidas a Vinculación de Usos hayan sido señaladas como

límites al Crecimiento Urbano.

#### **ARTICULO 4.17.2.NU.- REGULACION DE USOS Y TRANSFORMACIONES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.**

Los usos y transformaciones autorizables en esta subzona, de entre los señalados en el Anexo 3 del P.O.T.A.U.G., (sin perjuicio, en su caso de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental), son los reflejados en la matriz que se adjunta en el art.4.18.4.NU.- de este título, en la columna "EVP".

#### **ARTICULO 4.17.3.NU.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS PERMITIDOS.**

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc... de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinadas a albergar los usos permitidos o autorizables, serán las mismas que las establecidas para el suelo de carácter rural. (Capítulo XXI de este Título IV).

### **CAPITULO XVIII**

#### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN COMO DE ALTO VALOR PRODUCTIVO.**

---

##### **ARTICULO 4.18.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "O.1" a escala 1/10.000 de este P.G.O.U., transcrito a su vez del plano ORD-3 "zonas sometidas a restricciones de usos y transformaciones" del P.O.T.A.U.G.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobada definitivamente el 27-12-1.999, así como su Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2014.

Las zonas de valor productivo están formadas por los suelos que por sus características edáficas y/o por los sistemas de riego implantados, permiten su explotación agrícola en condiciones económicas adecuadas que no han sido delimitadas dentro del sistema de espacios libres de la aglomeración, y que se corresponden básicamente con la Vega de Granada. En base a sus diferentes características agronómicas, se subdividen en tres subzonas: de "excepcional", de "alto" y de "medio" valor productivo.

La zona de alto valor productivo se corresponde con los suelos integrados en áreas que por sus características edáficas y por los sistemas de riego de que están dotados poseen un alto valor productivo. En estos suelos, el Planeamiento Urbanístico General los preservará de los procesos de urbanización, previéndolos solo cuando sean estrictamente necesarios para el crecimiento urbano y este no sea posible o conveniente para la estructura urbanística sobre otros suelos de menor valor.

##### **ARTICULO 4.18.2.NU.- REGULACION DE USOS Y TRANSFORMACIONES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.**

Los usos y transformaciones autorizables en esta subzona, de entre los señalados en el Anexo 3 del P.O.T.A.U.G., (sin perjuicio, en su caso de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental), son los reflejados en la matriz que se adjunta en el art.4.18.4.NU.- de este título, en la columna "AVP".

##### **ARTICULO 4.18.3.NU.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS PERMITIDOS.**

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc... de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinadas a albergar los usos permitidos o autorizables, serán las mismas que las establecidas para el suelo de carácter rural. (Capítulo XXI de este Título IV).

**ARTICULO 4.18.4.NU.- RELACIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIONES PERMITIDOS (S) Y PROHIBIDOS (N).**

	SEVE	SEVP	AFAA	AFDR	AFBA	EVP	AVP
<b>1 Relativos a la explotación agrícola</b>							
1.1 Desmontes y aterrazamientos	N	S	N	N	N	S	S
1.2 Nuevas roturaciones	N	S	N	N	N	S	S
1.3 Construcción de casetas para aperos	N	S	N	N	N	S	S
1.4 Construcción de viveros e invernaderos	N	N	N	N	N	N	S
1.5 Infraestructuras agrícolas para regadío	N	S	N	N	N	S	S
1.6 Construcción de viviendas agrícolas	N	N	N	N	N	N	N
1.7 Vertederos de residuos agrícolas	N	S	N	N	N	S	S
<b>2 Relativos a la explotación forestal</b>							
2.1 Entresacas	S	S	S	S	S	S	S
2.2 Talas indiscriminadas o masivas (de especies distintas al chopo)	N	N	N	N	N	N	N
2.3 Construcción de cortafuegos	S	S	N	S	S	S	S
2.4 Construcción de casetas para aperos o guardería forestal	S	S	N	S	S	S	S
2.5 Repoblaciones forestales	S	S	S	S	S	S	S
<b>3 Relativos a la explotación ganadera</b>							
3.1 Construcción de establos	N	S	N	N	S	S	S
3.2 Infraestructuras de ganadería estabulada	N	S	N	N	S	S	S
3.3 Construcción de cercas y vallados	N	S	N	N	S	S	S
3.4 Construcción de instalaciones anejas a la actividad ganadera	N	S	N	N	N	S	S
<b>4 Relativos a la explotación extractiva</b>							
4.1 Nuevas canteras a cielo abierto	N	N	N	N	N	N	N
4.2 Nuevas explotaciones subterráneas	N	N	N	N	N	N	N
4.3 Relleno y sellado de canteras a cielo abierto	N	S	N	N	N	S	S
4.4 Infraestructuras para la actividades extractivas	N	N	N	N	N	N	N
4.5 Construcción de instalaciones anejas a la actividad extractiva	N	N	N	N	N	N	N
4.6 Vertederos de residuos mineros	N	N	N	N	N	N	N
<b>5 Relativos a la construcción o mejora de infraestructuras</b>							
5.1 Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes	S	S	S	S	S	S	S
5.2 Nuevas vías de comunicación no asfaltadas	S	S	S	S	S	S	S
5.3 Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes	S	S	N	S	S	S	S
5.4 Nuevas vías de comunicación asfaltadas no previstas	N	S	N	N	N	S	S
5.5 Alteraciones de los cauces	N	S	N	N	N	S	S
5.6 Construcción o ampliación de presas y represas	N	S	N	N	N	S	S
5.7 Construcciones para la explotación de las obras públicas	N	S	N	N	N	S	S
5.8 Construcción de helipuertos	N	S	N	N	N	S	S

	SEVE	SEVP	AFAA	AFDR	AFBA	EVP	AVP
5.9 Construcción de centrales eléctricas	N	S	N	N	N	S	S
5.10 Tendido de líneas de alta tensión	N	S	N	N	N	S	S
5.11 Construcción de nuevas subestaciones eléctricas	N	S	N	N	N	S	S
5.12 Construcción de antenas y torres de telecomunicación	N	S	N	N	N	S	S
5.13 Construcción de canales y acequias	S	S	N	S	S	S	S
5.14 Tendido de infraestructuras subterráneas	S	S	S	S	S	S	S
5.15 Construcción de estaciones potabilizadoras	N	S	N	N	N	S	S
5.16 Construcción de depósitos de agua potable	S	S	N	S	S	S	S
5.17 Construcción de estaciones depuradoras	N	S	N	N	N	S	S
5.18 Construcción de vertederos	N	N	N	N	N	N	N
<b>6 Relativos a la actividades No primarias</b>							
6.1 Construcción de instalaciones para la mejora del uso público	S	S	N	S	S	S	S
6.2 Construcción de equipamientos comunitarios	N	N	N	N	N	N	N
6.3 Construcción de pistas para actividades deportivas	N	S	N	N	N	N	N
6.4 Construcción de instalaciones de restauración	N	S	N	N	N	N	S
6.5 Construcción camping y campamentos de turismo	N	N	N	N	N	N	N
6.6 Construcción de instalaciones hoteleras	N	N	N	N	N	N	N
6.7 Construcción de industrias agropecuarias	N	S	N	N	N	S	S
6.8 Construcción de industrias singulares	N	N	N	N	N	N	N
6.9 Construcción de áreas y estaciones de servicio	N	N	N	N	N	N	S
6.10 Nuevas construcciones de instalaciones de turismo rural	N	N	N	N	N	N	N
6.11 Rehabilitación de edificios existentes para instalaciones de turismo rural	N	N	N	N	N	N	N
<b>7 Relativos a la vivienda unifamiliar aislada</b>							
7.1 Construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas	N	N	N	N	N	N	N
7.2 Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas	N	N	N	N	N	S	S
<b>8 Relativos al proceso de urbanización</b>							
8.1 Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes	N	S	N	N	N	S	S
8.2 Urbanización de suelos para la ampliación de núcleos urbanos.	N	N	N	N	N	S	S
8.3 Urbanización de suelos para la construcción de nuevos núcleos	N	N	N	N	N	N	N

## CAPITULO XIX

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR ESTAR “AFECTADO A LA RED HÍDRICA PRINCIPAL.”**

#### **ARTICULO 4.19.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

Sin perjuicio de lo establecido en el R.D.L. 1/2.001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el ámbito de aplicación queda definido por una franja de 100 metros de anchura exterior a las riberas de los cauces de los ríos Cubillas, Velillos y Genil, a su paso por el término municipal de Pinos Puentes. Dentro de este ámbito está incluido el suelo afectado a la red hídrica principal establecido por el POT AUG (plano ORD-3: “zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones”).

La delimitación queda reflejada en el plano “O.1” a escala 1/10.000 de este P.G.O.U., transcrito a su vez del referido plano ORD-3.

#### **ARTICULO 4.19.2.NU.- ZONIFICACION Y REGULACION DEL SUELO AFECTADO A LA RED HÍDRICA PRINCIPAL.**

Constituye la “zona inmediata” a los cauces los suelos comprendidos dentro de una banda de 30 metros de anchura exterior a las riberas de los cauces. Sobre esta zona no podrán levantarse edificaciones, construcciones, cercas o vallados de ningún tipo, sea cual sea su altura, ocupación, volumen o uso.

Constituyen la “zona próxima” a los cauces los suelos comprendidos dentro de los siguientes 70 metros medidos a partir de la zona inmediata. Sobre esta zona no podrán levantarse edificaciones o construcciones privadas de ningún tipo, sea cual sea su altura, ocupación, volumen o uso.

#### **EXCEPCIONES**

Cuando por razones de mejora de la estructura urbana o de organización del crecimiento, el planeamiento general no prevea la clasificación del suelo afectado a la red hídrica principal como no urbanizable, la ordenación contenida en el mismo se ajustará a las siguientes limitaciones:

- La “zona inmediata” al cauce se calificará con destino a espacios libres públicos, viario público o cualquier otro uso que garantice el uso público de la zona.
- La “zona próxima” al cauce se calificará con destino a equipamientos, servicios o dotaciones públicas o privadas, de uso general o limitado a las edificaciones colindantes. En cualquier caso, no podrán realizarse edificaciones destinadas a usos residenciales, industriales o terciarias.



## **CAPITULO XX**

### **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR ESTAR “AFECTADO A LA RED HIDRICA SECUNDARIA.”**

#### **ARTICULO 4.20.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

Constituyen la red hídrica secundaria los cauces existentes no señalados anteriormente como integrantes de la red hídrica principal, y en cualquier caso, los grafiados en el plano “O.1” a escala 1/10.000 de este P.G.O.U., transcrito a su vez del plano ORD-3: “zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones” de P.O.T.A.U.G.

#### **ARTICULO 4.20.2.NU.- REGULACION DEL SUELO AFECTADO A LA RED HIDRICA SECUNDARIA.**

De acuerdo con lo previsto en el R.D.L. 1/2.001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, estos cauces podrán ser de dominio público o privado.

Sobre los suelos de los cauces de dominio público no podrá realizarse ningún uso o transformación, excepto los tendentes a mantener o aumentar su capacidad de evacuación.

Sobre los cauces de dominio privado no podrán realizarse labores ni construirse obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

**CAPITULO XXI****NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN "NATURAL O RURAL"****ARTICULO 4.21.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido en los Planos de Ordenación "O.1" a escala 1/10.000 de este PGOU.

Estos espacios contienen en la actualidad unas características agrícolas y ganaderas claramente definidas, por lo que la regulación de usos que se define en estos espacios tiene como principal objeto el mantenimiento de dichas características, prohibiendo en lo posible, los usos que procuren su transformación, pérdida o deterioro.

**ARTICULO 4.21.2.NU.- USOS PROHIBIDOS.**

En estos espacios, con carácter general, se prohíbe:

- a) La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de sus recursos y siempre que sean compatibles con el mantenimiento de las características y valores presentes en los mismos. Las construcciones permitidas, en todo caso, no tendrán una superficie superior al 5% de las explotaciones y no sobrepasarán una planta de altura.
- b) La tala o eliminación de árboles autóctonos o superficies forestales, excepto en el caso de que se trate de especies autóctonas en régimen de explotación.
- c) Las construcciones e instalaciones industriales en general, sin perjuicio de lo especificado en el artículo siguiente.
- d) La implantación de vertederos de cualquier tipo.

**ARTICULO 4.21.3.NU.- USOS COMPATIBLES.**

Sin perder de vista que la filosofía de este tipo de suelo es la conservación de su uso actual, agrícola y ganadero, podrán realizarse, siguiendo lo previsto en la legislación urbanística y con carácter excepcional las siguientes construcciones:

**a) USO AGROPECUARIO.**

Engloba todo tipo de actividades instalaciones y construcciones relacionadas con la agricultura y la ganadería: agricultura en secano o en regadío, cultivos especiales y/o experimentales; ganadería para la cria y guarda de animales en régimen de estabulación o en libertad.

**b) USO VINCULADO A LAS OBRAS PUBLICAS.**

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y especialmente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras, de acuerdo con el articulado de la legislación urbanística.

**c) ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.**

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones que según su valoración efectiva supongan para el municipio de Pinos Puente una proyección e interés público-social que impliquen su aprobación como tales según lo establecido en la LOUA. Entre ellos se encuentran:

- de carácter sanitario (cementeros, tanatorios, hospitales.)
- de carácter recreativo (camping, refugios, instalaciones deportivas...)
- de carácter social (residencias tercera edad, piscinas públicas, balnearios...).
- de carácter industrial y siempre que sean incompatibles en suelo urbano (grandes superficies industriales y de almacenaje...)
- de carácter terciario (merenderos, recintos feriales, gasolineras, discotecas, casas rurales, hoteles, moteles...)
- de carácter infraestructural (parques eólicos, huertos solares, térmicos...)

Y aquellos otros en los que se justifique por parte del Ayuntamiento de Pinos Puente el carácter de utilidad pública o interés social, según lo especificado en la legislación urbanística.

**d) USO RESIDENCIAL.**

Engloba a los edificios destinados a vivienda unifamiliar y anexos (garajes, trasteros, almacenes...). Deberán plantear un uso permanente y estar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas con superficie suficiente que justifique la construcción, y cuyo promotor ostente la actividad agropecuaria principal; garantizando así mismo la “no formación de núcleo de población”, según se establece en el capítulo III de este Título IV.

**ARTÍCULO 4.21.4.NU.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS PERMITIDOS.**

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc., de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinados a albergar los usos permitidos o autorizables, serán los establecidos en el art. 4.2.2.NU.- de este título IV.

## **TITULO V**

### **REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**

## **TITULO V**

### **REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **CAPITULO I**

##### **ÁMBITO TERRITORIAL. REGIMEN URBANÍSTICO.**

###### **ARTICULO 5.1.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

Componen el suelo urbanizable aquellos terrenos que, por sus características, no son objeto de una protección específica, y que, por tanto, en ellos se prevé la urbanización y edificación.

Así mismo, son suelos generalmente exteriores y colindantes con el Suelo Urbano delimitado, que complementan al núcleo de población existente y que permiten, por sus características, la edificación, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente título. Están recogidos como tales en la documentación gráfica que acompaña a esta Normativa Urbanística, planos O.1 a O.4.

###### **ARTICULO 5.1.2.NU.- NORMAS GENERALES.**

En el Suelo Urbanizable, mientras no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, ningún propietario podrá actuar individualmente en su parcela; ni siquiera en los términos establecidos en la Normativa del Suelo No Urbanizable. Por tanto, no podrá realizarse ningún tipo de actuación urbanística, de edificación, uso del suelo o parcelación urbanística; salvo lo especificado en el articulado de la L.O.U.A.

El destino del Suelo Urbanizable es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establezca básicamente un "uso global" similar al definido para el Suelo Urbano, y que se desarrollará, por tanto, en programas de uso a nivel pormenorizado-detallado según el sistema de compatibilidades e incompatibilidades definido en el PGOU (título VIII de la Normativa Urbanística).

###### **ARTICULO 5.1.3.NU.- CESIONES.**

Las cesiones obligatorias y gratuitas que dentro del Suelo Urbanizable harán los propietarios a favor del municipio, consistirán, al menos, en las siguientes, al no establecerse por el PGOU sistemas generales adscritos o incluidos.

\* El suelo destinado a Sistemas Locales propios del sector y que está constituido por:

- Sistemas viarios (calles, plazas y aparcamientos).
- Sistemas de espacios libres de uso y dominio público (parques y jardines públicos).
- Centros culturales y docentes.
- Dotaciones para servicios públicos que el Plan considere necesarios.

La cuantía total de estas cesiones no será inferior a la determinada por los estándares de aplicación en cada caso de la L.O.U.A. y de los Reglamentos que le sean de aplicación.

\*El 10% del aprovechamiento medio del área de reparto y el suelo sobre el que haya de materializarse, completa y debidamente urbanizado.

Los terrenos objeto de cesión estarán libres de cargas y gravámenes y al corriente de contribuciones e impuestos.

Así mismo, los propietarios de estos suelos deberán costear íntegramente las obras de urbanización de los suelos donde se materialice el aprovechamiento objeto de cesión al Ayuntamiento y las zonas verdes públicas del sector correspondiente incluido el mobiliario urbano.

###### **ARTICULO 5.1.4.NU.- COSTES DE URBANIZACION DEL SECTOR Y EJECUCION DE OBRAS EXTERIORES.**

Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización del sector establecidos en los artículos correspondientes de la L.O.U.A. y del R.G.U. en proporción a la superficie de sus propios terrenos, así como los de ejecución completa o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantías previstas al aprobar cada Plan Parcial.

Este deber comprende:

- Obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas, así como mobiliario urbano, arbolado y jardinería, sin perjuicio del derecho de los propietarios a resarcirse de los gastos de instalación de las redes con cargo a las empresas que prestarán tales servicios, salvo en la parte en que los usuarios deban contribuir, según la Reglamentación de las mismas.
- Obtención de la dotación de agua suficiente para el abastecimiento según los estándares exigidos, justificando su potabilidad; así como de la depuración y posterior vertido de las aguas residuales, siempre para los niveles que exija la población que ocupará el sector o área a urbanizar.
- Ejecución total o suplemento necesario de la infraestructura exterior a las actuaciones precisas para que éstas queden debidamente enlazadas con la estructura urbanística municipal.
- Indemnización procedente por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones existentes que exija la ejecución de la Urbanización.
- Costes de redacción del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación que correspondan.

#### **ARTICULO 5.1.5.NU.- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE: APROVECHAMIENTO MEDIO Y ÁREAS DE REPARTO.**

Se han previsto tres sectores de suelo urbanizable, todos con la categoría de “sectorizado”.

En el suelo urbanizable sectorizado, la planificación de cada uno de los sectores se efectuará mediante un plan parcial. Su tramitación y ejecución se efectuará mediante la división de este en una o varias unidades de ejecución, división que se efectuará conjuntamente con la elaboración y aprobación del Plan Parcial que lo desarrolle. Será sobre cada unidad de ejecución sobre la que se producirá la aplicación del sistema de actuación previsto por el plan.

#### **APROVECHAMIENTO MEDIO.**

Según lo especificado en el art. 60 LOUA y en base a los criterios y determinaciones del presente PGOU, establecidos en el capítulo III (título II)

de la Memoria General del plan, el aprovechamiento medio de cada área de reparto delimitada se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que conforman la misma, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales que en su caso se adscriban a ella.

#### **AREAS DE REPARTO.**

En base a los usos previstos por el PGOU, así como a sus características y coeficientes de uso-tipología, establecidos en el art. 3.3.2.MG-, se delimitan seis áreas de reparto, constituidas por los siguientes ámbitos, y con el siguiente coeficiente de aprovechamiento medio (AM):

- AR-6: sector de suelo urbanizable sectorizado SSUBS-CZ (Casanueva-Zujaira); con AM de 0'4319 ua/m<sup>2</sup>.
- AR-7: sector de suelo urbanizable sectorizado SSUBS-PT (Pago el Turán); con AM de 0'5070 ua/m<sup>2</sup>.
- AR-8: sector de suelo urbanizable sectorizado SSUBS-PB (Pago Berenguer, con AM de 0'2840 ua/m<sup>2</sup>.
- AR-9: sector de suelo urbanizable sectorizado SSUBS-P1 (Pinos Puente); con AM de 0'4011 ua/m<sup>2</sup>.
- AR-10: sector de suelo urbanizable sectorizado SSUBS-P2 (Pinos Puente); con AM de 0'4680 ua/m<sup>2</sup>.
- AR-11: sector de suelo urbanizable sectorizado SSUBS-F (Fuensanta); con AM de 0'3420 ua/m<sup>2</sup>.

#### **ARTICULO 5.1.6.NU.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

##### **DEFINICION:**

La Unidad de Ejecución delimita el ámbito territorial de una actuación urbanística viable técnica y económicamente, coherente e integrada, y su resultado final define el marco en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido de su derecho de propiedad.

La determinación en el instrumento de planeamiento de sectores comporta, salvo delimitación expresa en contrario, la de unidades de ejecución coincidente con los mismos.

**REQUISITOS:**

- Que por sus dimensiones y caracteres puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan General. Sus dimensiones serán tales que una vez deducida la superficie del suelo calificada para dotaciones y objeto de cesión por parte de los propietarios, reste aún suelo edificable con destino privado suficiente para que en el mismo se haga efectivo el derecho a la justa distribución de los beneficios y cargas.

- Deben posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. La superficie neta de suelo que por su calificación urbanística tenga aprovechamiento lucrativo, ha de ser suficiente para permitir adjudicar a los propietarios las parcelas definitivas precisas para la materialización de los aprovechamientos que le correspondan. En Suelo Urbanizable deberá existir homogeneidad entre las unidades de ejecución delimitadas dentro de un mismo sector o subsector; no pudiendo existir diferencias mayores del 10% en cuanto al aprovechamiento susceptible de apropiación.

- Tendrán entidad suficiente para garantizar la autonomía de la actuación. El régimen urbanístico del derecho de propiedad comporta no solo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo que por su calificación concrete dicho deber, sino también el de costear la urbanización.

La delimitación dará lugar a una actuación que tendrá autonomía económica, capacidad de absorber los costes de urbanización, además de autonomía técnica, es decir, coherencia urbanística de la actuación desde el punto de vista de homogeneidad de los aprovechamientos a que da lugar y desde la perspectiva de su suficiencia en dotaciones y servicios.

**PROCEDIMIENTO DE DELIMITACION.**

Cuando se pretenda la delimitación de varias unidades de ejecución en un mismo sector, el proyecto de delimitación contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos antes señalados. Igualmente contendrá la documentación planimétrica de la definición sobre el terreno de los límites físicos de una unidad de ejecución del Plan General. Contendrá, así mismo,

la relación completa de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

El proyecto de delimitación de Unidades de Ejecución se presentará, para su aprobación por el Ayuntamiento, conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial dentro del que se incluye.

Este documento de Plan Parcial se redactará siguiendo lo prescrito en el articulado de la L.O.U.A. y de los Reglamentos que la desarrollen.

**ARTICULO 5.1.7.NU.- COMPATIBILIDADES DE USOS EN EL SUELO URBANIZABLE.**

Dichas compatibilidades y sus porcentajes se reflejan en el título VIII de la Normativa Urbanística: "Condiciones Generales de los Usos. Regulación".

**ARTICULO 5.1.8.NU.- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

Se han delimitado seis sectores de suelo urbanizable sectorizado, tres de uso global RESIDENCIAL, dos de uso global INDUSTRIAL y uno de uso global TURÍSTICO.

Están claramente sectorizados desde el propio Plan General para su pronto desarrollo, situados en zonas con clara vocación y/o garantías que posibiliten los usos propuestos.

Se les asigna desde este Plan General un USO GLOBAL, a pormenorizar y reglamentar posteriormente en los distintos documentos de Plan Parcial que se redacten, partiendo en función de su ubicación en el territorio, así como de su relación con el resto del suelo. Dichas especificaciones se establecen en el título VII de la presente Normativa Urbanística y en las fichas resumen.

En cuanto a los parámetros referentes a edificabilidad, altura, parcela mínima, ocupación, separación a linderos, vuelos, etcétera, será el Plan Parcial el que los establezca, partiendo de las determinaciones globales indicadas en las referidas fichas resumen de cada sector de suelo urbanizable.



En cuanto a las cesiones y reservas, serán como mínimo las exigibles marcadas por la L.O.U.A. y Reglamentos supletorios aplicables, sin perjuicio de las señaladas en este Plan General.

Por otra parte, y aunque de los estudios informativos realizados para la redacción de este Plan General no se han detectado problemas de importancia, se deberá justificar de forma más pormenorizada, la aptitud geológica y geotécnica, así como la hidrológica, de los terrenos para soportar las edificaciones que se pretenden proyectar en los mismos, previamente a la aprobación definitiva de los respectivos planes parciales.

#### INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

Cada uno de los sectores tendrán que justificar y prever, las infraestructuras que les correspondan pertenecientes al ciclo integral del agua (ubicación exacta, trazado, superficie a ocupar, características, disponibilidad de los terrenos, evaluación económica... y cuantos otros aspectos sean necesarios para garantizar su efectiva implantación), como condición previa a la aprobación definitiva de los planeamientos de ordenación de cada uno de los sectores. Posteriormente, en el Proyecto de Urbanización se contemplarán los cálculos, detalles y presupuestos para su ejecución.

#### **ARTICULO 5.1.9.NU.- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y/O ORDENADO.**

El presente PGOU no prevé la delimitación de sectores de ninguna de estas categorías de suelo urbanizable.

#### **ARTICULO 5.1.10.NU.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE. PLAZOS. FICHAS RESUMEN.**

En el título VII se especifican las condiciones y características de cada sector delimitado, adjuntando una ficha resumen de sus principales determinaciones urbanísticas, plazos, etcétera.

De esta forma, se han previsto fichas para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado (SSUBS) en el título VII de esta Normativa Urbanística.

## **CAPITULO II**

### **GESTION DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **ARTICULO 5.2.1.NU.- SISTEMA DE ACTUACION.**

El sistema de actuación preferente para la ejecución de las posibles unidades de ejecución de este suelo será el de COMPENSACIÓN; debiendo fundamentarse y ser aceptado por el Ayuntamiento el cambio a otro sistema.

#### **ARTICULO 5.2.2.NU.- CESIONES.**

Las cesiones que hayan de hacerse en favor del Ayuntamiento, se harán efectivas a la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación.

Puesto que el sistema de actuación elegido es el de Compensación, estas cesiones se harán efectivas según lo estipulen los mecanismos propios del Proyecto de Reparcelación.

#### **ARTICULO 5.2.3.NU.- APROBACIÓN DEFINITIVA.**

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, los terrenos planificados por el mismo tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, siendo, por tanto, de aplicación los artículos correspondientes a la Normativa General para el Suelo Urbano de este Plan General, sin perjuicio de las establecidas por el propio Plan Parcial. En cuanto a las ordenanzas particulares, estas vendrán especificadas en el correspondiente Plan Parcial.

#### **ARTICULO 5.2.4.NU.- OBRAS DE URBANIZACION.**

En la redacción del Plan Parcial serán tenidas en cuenta las normas de diseño de las infraestructuras urbanísticas básicas, definidas en este Plan General (título XI) sin perjuicio de las previstas por el Plan Parcial en su caso, como mejora de las previstas en el PGOU.

#### **ARTÍCULO 5.2.5.NU.- ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.**

La conservación de las obras de urbanización, así como el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos correspondientes, podrá realizarse a través de Entidades Urbanísticas de Conservación, que deberán constituir los propietarios a la recepción de las obras de urbanización.

## **TITULO VI**

# **REGULACIÓN DEL SUELO URBANO**

## TITULO VI

### REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

#### CAPITULO I

##### ÁMBITO DE APLICACIÓN. GENERALIDADES.

###### **ARTICULO 6.1.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

La normativa contenida en el presente título será de aplicación en los terrenos comprendidos dentro del perímetro que aparece grafiado, como suelo urbano, en los planos de ordenación "O.2" a escala 1:2.000 de los cinco núcleos urbanos asentados en el término municipal de Pinos Puente: Pinos Puente, Casanueva-Zujaira, Ansola, Fuensanta y Trasmulas. Así mismo, se aplicará en lo concerniente a los tres enclaves urbanos: La Molaina, Fábrica textil Nª Sª del Rosario y Estribación Sierra Elvira.

###### **ARTICULO 6.1.2.NU.- SUELO URBANO.**

El PGOU respeta lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece en su art. 45.1, las características de los terrenos para constituir el suelo urbano:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

###### **ARTICULO 6.1.3.NU.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

Según lo define el art. 45.2.A de la LOUA, es aquel que además de contar con los requisitos exigidos para ser suelo urbano, está urbanizado o tiene la condición de solar y por tanto no debe quedar comprendido en la casuística prevista en el artículo siguiente, referente al suelo urbano no consolidado.

###### **ARTICULO 6.1.4.NU.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

Es aquel suelo urbano, según lo previsto en el art. 45.2.B de la LOUA, que precisa de una actuación de transformación urbanística debido a alguna de las siguientes circunstancias:

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

**ARTICULO 6.1.5.NU.- SOLAR.**

Es el suelo que se sitúa dentro del perímetro del suelo urbano consolidado delimitado por este Plan General y que tiene señaladas alineaciones y rasantes, pavimentada la calzada y encintadas las aceras de la vía o calle a que da frente, quedando condicionado esto último a la previsión o no de acerado, en base a la tipología del viario que definitivamente se adopte.

**ARTICULO 6.1.6.NU.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN POR EL PGOU.**

Las unidades de ejecución son superficies de suelo delimitadas o por el Plan General, o por los instrumentos de desarrollo de los ámbitos previstos por el mismo, con el fin de asegurar la idoneidad técnica y viabilidad económica de los terrenos que las integran, además de permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística.

El resto de características y requisitos de las unidades de ejecución se reflejan en el art. 105 de la LOUA.

## **CAPITULO II**

### **REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO**

#### **SECCIÓN I: DETERMINACIONES GENERALES.**

##### **ARTICULO 6.2.1.NU.- EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES**

La ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan General para el Suelo Urbano se desarrollará mediante las modalidades de gestión previstas en la L.O.U.A. y sus Reglamentos.

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

- El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.
- Hacer efectivas las obligaciones impuestas por la L.O.U.A. a los propietarios del Suelo Urbano.
- Garantizar los derechos de estos propietarios mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

##### **ARTICULO 6.2.2.NU.- GRADO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

La mera clasificación del suelo como urbano no faculta de forma automática la edificación del mismo.

Dicha facultad de edificar no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija en este Plan General. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, tal y como señala el Reglamento de Gestión Urbanística.

##### **ARTICULO 6.2.3.NU.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.**

El régimen urbanístico del suelo urbano es el determinado por los artículos 55 y 56 de la L.O.U.A., en referencia al suelo urbano no consolidado y al suelo urbano consolidado respectivamente:

##### **ARTICULO 6.2.4.NU.- CESIONES OBLIGATORIAS.**

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y aparcamientos, así como las reservas de dotaciones de carácter local, tales como parques y jardines, centros docentes, equipamiento deportivo, cultural o social, y las precisas para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos; todo ello al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente, tal y como prescribe la L.O.U.A. en sus artículos 17 y 9, estableciéndose con características y proporciones adecuadas a la edificabilidad, densidad y usos previstos.

Así mismo, se cederá gratuitamente el terreno, ya urbanizado, donde ubicar el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística o su compensación económica sustitutiva.

##### **ARTICULO 6.2.5.NU.- REGLAS PARA LA PRECISIÓN DE LOS LÍMITES DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y DE LOS SECTORES.**

La precisión de los límites de los ámbitos para desarrollo del planeamiento o de los sectores delimitados por el Plan General respetará la regla de que no alterará sustancialmente la forma de dichos ámbitos, permitiéndose únicamente en base a errores de medición, debiendo estar claramente justificada y reflejada en la figura de planeamiento de desarrollo.

Las distintas figuras de planeamiento que a su vez se planteen como desarrollo de la que nos ocupa (Estudios de Detalle, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) constatarán y ajustarán los límites de las zonas en los términos antes expresados.

## SECCIÓN II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO URBANO.

### ARTICULO 6.2.6.NU.- SUELO URBANO CONSOLIDADO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Podrán realizarse directamente (sin otro requisito que la presentación del pertinente proyecto técnico y la obtención de licencia urbanística) obras de nueva planta y de ampliación o reforma de edificaciones en la totalidad del suelo urbano consolidado, siempre que se respeten las condiciones de ordenación, usos del suelo, aprovechamiento y parcelación establecidas para cada subclase del suelo urbano y no estén expresamente prohibidas por alguna otra determinación del Plan General.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en este tipo de actuaciones será del 100 % del permitido por el planeamiento.

#### Actuaciones de mejora urbana (AMU).

Se trata de intervenciones sobre áreas consolidadas del núcleo urbano que necesitan de soluciones concretas y puntuales con el fin de mejorar su conectividad y relación con el entorno.

### ARTICULO 6.2.7.NU.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El desarrollo del suelo urbano no consolidado se efectuará siguiendo lo establecido en la ordenación pormenorizada preceptiva determinada por el PGOU para el caso de que dichos terrenos no estén incluidos en unidades de ejecución, según lo previsto en el art. 55.2 de la LOUA.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en este tipo de actuaciones será del 90 % del permitido por el planeamiento.

En el caso de que los terrenos se incluyan en unidades de ejecución, se seguirá lo previsto en el artículo 6.2.9.NU.- y siguientes.

### ARTICULO 6.2.8.NU.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Tanto en el “suelo urbano consolidado” como en el “suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución”, el PGOU establece, para cada calificación urbanística mediante las Ordenanzas de Edificación, su ordenación detallada por medio de la asignación de usos y edificabilidades, así como de las alturas, grados de ocupación y alineaciones. De esta forma queda definido el modelo previsto para la utilización de los terrenos y construcciones que lo integran, con lo que igualmente queda definido su aprovechamiento objetivo.

### ARTICULO 6.2.9.NU.- GESTIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La consecución de las condiciones, que facultan de forma general, al propietario del terreno de suelo urbano no consolidado tras su ordenación para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la delimitación de Unidades de Ejecución, según lo previsto en los art. 105 y 106 de la LOUA.

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará teniendo en cuenta los requisitos que establece la L.O.U.A.; y que son:

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias del Plan General.
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas que conllevan la actuación.
- Que tengan entidad suficiente para garantizar técnica y económicamente la autonomía y viabilidad de la actuación.

### ARTICULO 6.2.10.NU.- DELIMITACIÓN DE OFICIO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Cuando no se hayan delimitado en este Plan General, o cuando se pretendan modificar o subdividir las ya delimitadas si procede, se acordará la delimitación o modificación de oficio por el Ayuntamiento, o a petición de los particulares interesados según lo estipulado en el artículo 106 de la L.O.U.A. El ámbito



de éstas actuaciones será el mínimo, a criterio municipal, para que se cumplan los artículos 6.1.6.NU.- y 6.2.10NU.- de este Plan General, en la forma determinada por el Reglamento de Gestión Urbanística.

La delimitación de tales áreas podrá ser discontinua cuando el grado de gestión o de urbanización de los terrenos así lo aconseje, siguiendo lo previsto en el art. 105 de la LOUA.

#### **ARTICULO 6.2.11.NU.- GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

La ejecución-gestión de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan General, o las que en el futuro se delimitarán al objeto de lo establecido en el artículo anterior, se realizará preferentemente mediante los sistemas de Compensación y Cooperación, y excepcionalmente por el sistema de Expropiación.

La elección entre estos sistemas se hará en razón a las necesidades, medios económicos, financieros, colaboración de la iniciativa privada y situación o grado de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

La situación, ordenación y características, así como el sistema de actuación de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan General se incluyen en las condiciones particulares establecidas para cada una.

Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la Unidad de Ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes entre las subunidades en que quedará dividida la primitiva Unidad de Ejecución. Así mismo, se deberá conservar el objetivo para el cual fue delimitada.

La ejecución parcial de las obras provenientes del desarrollo de una Unidad de Ejecución se podrá realizar siempre que se formule previamente el Proyecto de Reparcelación según lo establecido en el articulado de la L.O.U.A. y Reglamento de Gestión, de aplicación supletoria.

El Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución de las dotaciones previstas aun cuando no se realice simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso y justifique su integración al futuro desarrollo.

En dicho supuesto el Ayuntamiento acordará con los particulares la forma adecuada de resarcirse de las inversiones.

#### **ARTICULO 6.2.12.NU.- TRANSFERENCIA DE TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.**

En las Unidades de Ejecución de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a particulares; la cesión del suelo destinado a viales, parques, jardines públicos y otros sistemas o equipamientos deberán transferirse obligatoria y gratuitamente a la Administración y ello se producirá por ministerio de la ley por la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente. Así mismo, estos actos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del proyecto de urbanización correspondiente, o de cada una de sus etapas.

#### **ARTICULO 6.2.13.NU.- OBTENCIÓN DE SUELOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS NO INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Los terrenos destinados a dotaciones públicas (viario, zonas verdes, equipamientos...) en los que no venga especificada su obtención en el presente documento, se entienden que son de propiedad municipal o de cualquier otra administración pública.

De ahí que los terrenos destinados a este menester, pertenecientes a la propiedad privada y cuya obtención no viniere especificada en el Plan General, serán objeto de expropiación ó compensación sustitutoria. (acumulación de volumen, etc....)

**ARTICULO 6.2.14.NU.- REPARCELACION.**

Se seguirá lo previsto en los artículos 100 a 104 de la LOUA, así como en los procedentes del Reglamento de Gestión Urbanística.

La reparcelación consiste en la agrupación del conjunto de las fincas comprendidas en un área de actuación para su nueva división ajustada al Plan General, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las definitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a lo establecido en el Plan (referente a cesiones, patrimonio municipal de suelo, etc....).

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, en las respectivas titularidades a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las compensaciones necesarias para que dentro del área reparcelable se cumpla el principio de la "justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística".

Por lo tanto, la reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por el Plan que corresponde a los propietarios de las mismas.
- La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por las fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con la delimitación del área de actuación.

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento, que los aprobará inicialmente, expondrá al público durante veinte días y aprobará definitivamente en su caso y con las modificaciones pertinentes.

Se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

- Los propietarios de terrenos afectados.
- Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- Los arrendatarios rústicos y urbanos.
- Cualquier otro interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

En tanto se desarrolle reglamentariamente la L.O.U.A. en lo referente al contenido sustantivo y documental de la reparcelación, éste se concretará en un proyecto, que deberá constar de:

- Memoria, con los contenidos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos (de información y propuesta).

**ARTICULO 6.2.15.NU.- ÁMBITOS Y DOTACIONES NECESITADAS DE OBRAS DE MEJORA.**

Según lo previsto en el art. 75.2.d) de la LOUA, los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se podrán destinar a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de

interés social o al fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como de espacios naturales, bienes inmuebles del patrimonio cultural o dotaciones necesitadas de este tipo de actuaciones.

A estos efectos, se prevén las siguientes, ya recogidos en una Innovación del planeamiento vigente redactada a tal efecto y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha de 26-09-2013:

- La delimitación como zonas degradadas de dos barrios existentes en la localidad de Pinos Puente, denominados las Angustias y vista Alegre, debido al estado deficitario de sus infraestructuras de: abastecimiento, saneamiento, acerados, pavimento, alumbrado, red viaria y espacios libres. Se localizan en el plano O.4a.
- La inclusión de viarios inmuebles del patrimonio cultural, para su rehabilitación tanto en la localidad de Pinos Puente (Ayuntamiento, antiguo edificio de Telefónica, Posada, Puente de la Virgen y Edificio antiguo de Correos), como en Casanueva-Zujaira (antiguo monasterio de los Jerónimos) y Trasmulas (edificio de las cocheras del antiguo palacio de los condes de Agrela).
- La mejora del camino de acceso a la urbanización Madre Elvira ubicada en la parte más alta del barrio, debido a su deficiente estado de conservación y frecuente uso, debido a que es el principal acceso rodado a la parte alta del barrio.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier otra entidad o persona física o jurídica, concretará el tipo y la ubicación exacta de la actuación a realizar según las necesidades y oportunidades municipales, aportando toda la documentación necesaria para la completa definición de la misma. Dicha documentación, así como el procedimiento para su tramitación y desarrollo, dependerá del tipo de actuación y se regirá por lo establecido en el presente P.G.O.U. y por la legislación vigente que le pueda afectar en cada momento.

#### **ARTICULO 6.2.16.NU.- ESTUDIOS DE DETALLE. (E.D.)**

Se formularán, redactarán, tramitarán y ejecutarán Estudios de Detalle en Suelo Urbano cuando sea necesario a criterio municipal, según lo dispuesto en el artículo 15 de la L.O.U.A., con alguno de los objetivos siguientes:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Plan Parcial o Plan Especial derivados del anterior, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, así como la localización de suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

El Estudio de Detalle no podrá:

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

Por último, el Ayuntamiento podrá solicitar cuando lo considere oportuno, la redacción de Estudios de Detalle para casos de edificios singulares o para adecuación de las ordenanzas previstas en este Plan General, cuando por su complejidad y características especiales, lo requieran.

#### **ARTICULO 6.2.17.NU.- PLANES ESPECIALES (P.E.).**

En suelo urbano tendrán por objeto establecer, desarrollar, definir, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos. Así mismo, podrá conservar, proteger, mejorar las determinaciones del suelo urbano y con carácter especial el patrimonio urbanístico, arqueológico, histórico o cultural. De la misma forma, llevarán a cabo la ordenación pormenorizada de las áreas de suelo urbano no consolidado delimitadas como unidades de

ejecución, pudiendo modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada potestativa establecida por el PGOU en su caso.

Igualmente, cuando se considere necesario establecer las superficies de suelo destinadas a viario, plazas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y demás servicios de interés público y social; se podrán desarrollar Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) en suelo urbano no consolidado, sin modificar la Figura de Planeamiento, por responder las mismas a los objetivos de "descongestión y dotación de equipamientos comunitarios" que inspiran esta Figura, sin que den lugar a aumento de la edificabilidad de la zona delimitada a tal efecto.

#### **ARTICULO 6.2.18.NU.- PLANES PARCIALES. (P.P.)**

Para llevar a cabo la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbano no consolidado delimitados como unidades de ejecución se redactarán planes parciales, según lo previsto en la LOUA.

Igualmente, podrán modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU, siempre respetando la ordenación estructural del mismo.

#### **ARTICULO 6.2.19.NU.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. (P.U.)**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra, cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

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

En todo caso, los Proyectos de Urbanización, constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas en este Plan General en cuanto a obras de urbanización, tales como viario, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, jardinería y otras análogas.

### CAPITULO III

#### **DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: ÁMBITOS EN TRANSICIÓN, ÁMBITOS DE MEJORA URBANA, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES.**

##### **ARTICULO 6.3.1.NU.- ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIFERIDA.**

Se han definido o podrán definirse a través del planeamiento que nos ocupa una serie de ámbitos para su desarrollo diferido. Se trata de áreas y sectores de suelo urbano no consolidado, sobre los cuales el PGOU delimita, a priori, una única unidad de ejecución. Tienen el carácter de ámbitos o áreas de ordenación integrada en el sentido de que habrán de ordenarse y gestionarse de forma global o integrada y en toda su extensión, según las determinaciones que se indiquen para ellas. Una vez redactada y concluida su tramitación según la figura de planeamiento prevista, los proyectos de urbanización y edificación podrán redactarse y/o ejecutarse en diferentes fases si así se requiere, siempre que dichas fases queden establecidas y justificadas previamente en las correspondientes figuras de planeamiento.

##### **ARTICULO 6.3.2.NU.- APROVECHAMIENTO MEDIO Y ÁREAS DE REPARTO.**

Según lo especificado en el art. 60 LOUA, en base a los criterios y determinaciones del presente PGOU, establecidos en el art. 2.3.2.MG.-, el aprovechamiento medio de cada área de reparto delimitada se realizará dividiendo el aprovechamiento objetivo total incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado en m<sup>2</sup> construibles del uso característico y de la tipología, entre su superficial total.

A estos efectos, el Plan General establece los siguientes “Coeficientes de uso”, con objeto de homogenizar los distintos usos y tipologías para el cálculo del aprovechamiento medio:

- residencial unifamiliar libre.....	1'00
- residencial unifamiliar protegida.....	0'85
- residencial plurifamiliar libre.....	0'95
- residencial plurifamiliar protegida.....	0'80
- industrial nave.....	0'60
- industrial en otras edif.....	0'70
- terciario edif. exclusivo.....	1'05
- terciario en otras edif.....	0'75
- turístico edif. exclusivo.....	1'20
- turístico en otras edif.....	1'05

##### AREAS DE REPARTO.

En base al núcleo donde se localice, a los usos previstos por el PGOU, así como a sus características y coeficientes de uso-tipología y de situación, establecidos en el art. 3.3.2.MG.-, se delimitan cinco áreas de reparto, constituidas por los siguientes ámbitos y con el siguiente aprovechamiento medio (AM):

- AR-1: áreas de reforma interior ARI-P y ARI-CZ1, y sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-P2; con AM de 0'5730 ua/m<sup>2</sup>.
- AR-2: áreas de reforma interior ARI-CZ2, ARI-CZ3, ARI-CZ4 y ARI-CZ5, y sectores de suelo urbano no consolidado SSUNC-CZ2 y SSUNC-CZ3; con AM de 0'4775 ua/m<sup>2</sup>.
- AR-3: área de reforma interior ARI-CZ6 y sectores de suelo urbano no consolidado SSUNC-P1, SSUNC-CZ1 Y SSUNC-CZ4; con AM de 0'4011 ua/m<sup>2</sup>.
- AR-4: área de reforma interior ARI-PE y sectores de suelo urbano no consolidado SSUNC-PM y SSUNC-NSR; con AM de 0'4680 ua/m<sup>2</sup>.
- AR-5: sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-T y sistema general de equipamientos (SGE-DP) de superficie 7.367 m<sup>2</sup> adscrito, con AM de 0'5938 ua/m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 6.3.3.NU.- OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

En los ámbitos delimitados como áreas o sectores, y por lo tanto, incluidos en unidades de ejecución para su desarrollo, la concesión de licencias de urbanización y/o edificación estará sujeta al cumplimiento por los propietarios de las condiciones específicas que se recogen en las fichas que se adjuntan en el título VII de la Normativa Urbanística, con título "Desarrollo del planeamiento. Fichas resumen"; además de a la cesión, debidamente urbanizado, del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se incluya dicho sector, en concepto de participación del municipio en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

**ARTICULO 6.3.4.NU.- OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

En el caso de ámbitos deficitarios de cualificación y completitud de la urbanización, pese a estar integrados en la trama urbana, y que no se encuentren incluidos en Unidades de Ejecución, en base al art. 55.2 LOUA los propietarios de suelo deberán proceder, como deberes pendientes, a completar la urbanización de los terrenos además de ceder el 10% del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento.

El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no solo a las obras que afecten al frente de fachada/s del ámbito donde se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la presentación de la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios de dicha área y hasta el punto de enlace con las redes generales existentes, en su caso.

**ARTICULO 6.3.5.NU.-ÁMBITOS EN TRANSICIÓN, SIN ULTIMAR LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.**

Se delimitan en el presente PGOU una serie de ámbitos de este tipo, provenientes del desarrollo de actuaciones delimitadas por o a través del planeamiento vigente anterior, cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra aprobado, así como el de distribución de cargas y beneficios; y sin embargo no se ha ultimado la actividad de ejecución.

Son los siguientes (plano O.2):  
SUNCO-P (Pinos Puente).  
SUNCO-CZ1 (Casanueva-Zujaira).  
SUNCO-CZ2 (Casanueva-Zujaira).  
SUNCO-PM (Enclave urbano La Molaina).

**ARTICULO 6.3.6.NU.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. PLAZOS. FICHAS RESUMEN.**

En el título VII de la Normativa Urbanística se especifican las condiciones y características de cada área delimitada, adjuntando una ficha resumen de sus principales determinaciones urbanísticas, plazos, etc...

De esta forma, se han previsto fichas para las áreas de reforma interior (ARI), para los sectores de suelo urbano no consolidado (SSUNC), y para los ámbitos de Mejora de Suelo Urbano (AMU).



## CAPITULO IV

### MEDIDAS AMBIENTALES

#### **ARTICULO 6.4.1.NU.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

De forma general, el concepto de desarrollo sostenible referido al núcleo urbano, implicaría como objetivos básicos y criterios ambientales los siguientes:

- Limitar las transformaciones de ecosistemas naturales y su invasión.
- Integrar la ciudad en el medio natural, adaptándola y sacando provecho de las características del mismo.
- Mejorar la calidad funcional y ambiental del medio urbano.
- Reducir el consumo de recursos, agua y energía principalmente, y la emisión por habitante.
- Buscar sistemas especiales equilibrados desde la perspectiva de la accesibilidad y evitando la congestión.
- Evitar los flujos ilimitados de desechos de origen artificial, buscando circuitos cerrados de reciclaje.
- Potenciar la participación y responsabilidad de los ciudadanos.

#### **ARTICULO 6.4.2.NU.- GENERALES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.**

Con el objetivo de incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas por este Plan General y tal y como se prescribe en el Estudio de Evaluación Impacto Ambiental del mismo, se incorporan a las mismas los siguientes aspectos:

\* Como medidas correctoras y protectoras para la planificación de los núcleos urbanos tenidas en cuenta para la redacción del presente documento general y que se deberán extrapolar a los documentos de desarrollo que a través de este se redactarán, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- Cualquier figura de Planeamiento de Desarrollo que afecte total o parcialmente a zonas de Dominio Público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma (actuaciones en zonas de red de infraestructuras viarias, actuaciones en Dominio Público Hidráulico, actuaciones en Vías Pecuarias, etc...)
- Prevención, en base al estudio hidrológico-hidráulico realizado para el PGOU, de los posibles problemas de avenidas que se pudieran detectar.
- Prevención, por medio de los correspondientes estudios geotécnicos, de los posibles problemas que para la planificación urbanística entrañan los movimientos de ladera, expansividad, hundimientos, o colapsos del terreno; condicionando su viabilidad a la posibilidad de su aparición.
- Generación del sistema de viario, espacios libres y zonas verdes, permeabilizando los distintos barrios y facilitando las conexiones con las zonas donde se localizan los equipamientos públicos.
- Ampliación y adecuación de las infraestructuras y servicios urbanos existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público), a los nuevos suelos.
- Tratamiento de los bordes urbanos, estableciendo medidas de integración de los límites, caracterizándose éstos de forma precisa y concreta (a través de elementos naturales, límites de propiedad, etc.) de la delimitación de estos con el suelo no urbanizable.
- Mantenimiento de la identidad de los núcleos urbanos asentados en el término municipal de Pinos Puente a la hora de prever nuevos desarrollos urbanos.  
Deberán preservarse aquellas construcciones que identifican y caracterizan el núcleo urbano actual.
- Estructuración de las distintas intensidades edificatorias, procurando su adaptación al estado económico actual.
- Fomento de la rehabilitación de las edificaciones, previendo la conservación y recuperación de las que contengan elementos de interés, a la vez que dotando de unas mínimas condiciones de habitabilidad y ornato a las que lo demanden.



\* Como medidas previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente se tendrán en cuenta lo siguiente:

- Los sectores y áreas se conectarán con la trama y el tejido urbano del entorno inmediato, procurando el tratamiento de borde con el suelo no urbanizable.  
Para todos aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador en el borde urbano, se establece la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo consolidado y el no urbanizable.
- La red de comunicaciones se adaptará al terreno, a las formas de relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.
- El sistema de espacios libres de dominio y uso público y el de equipamientos se relacionará con las redes viarias, teniendo en cuenta sus características topográficas y valores ambientales dignas de ser conservadas; garantizando su accesibilidad e integración a la estructura urbanística del planeamiento que se redacta.
- Los volúmenes de las edificaciones deberán ordenarse en relación con las características del terreno y el paisaje circundante (urbano o rural), con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
- La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas, así como la cubierta usual. Las alturas de las cornisas, remates, miradores y demás elementos constructivos seguirán las normas tradicionales de composición; todo ello con el fin de no producir distorsiones con el paisaje urbano de ámbito tradicional.

- Los materiales y elementos usados para la urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano así como la forma y sistema de colocación, se emplearán siguiendo criterios de analogía y estética con los existentes, en razón tanto a las consideraciones perceptivas como a los posibles efectos sobre otras variables ambientales.
- Las construcciones acabarán las fachadas y medianeras previamente a su ocupación, como condición del otorgamiento de la licencia de ocupación. Respecto a las existentes que presentan fachadas sin acabar, en el plazo de 1 año deberán hacerlo.
- La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir mediante canalización subterránea; atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 194/90 de 12 de Junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de Alta Tensión con conductores no aislados.

\* Como medidas correctoras y protectoras para la ejecución de obras de urbanización y edificación, se tendrán en cuenta:

- Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas previstas o programadas para ser urbanizadas, dada la posible acumulación de caudales de la red de abastecimiento; de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
- Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización se describirán con el suficiente grado de detalle de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria. Las que no se puedan cuantificar se incluirán en los correspondientes pliegos de condiciones.

- Con el fin de proteger el agua superficial y subterránea; no se realizará ningún vertido a cauce, de sólidos ni de aceites o grasas producidos por la maquinaria.
- Con el fin de la protección del paisaje urbano; durante la fase de obras se exigirá un vallado perimetral de la zona, acumulándose los materiales y escombros dentro del recinto de la parcela, imponiéndose el destino de los mismos en la propia licencia de obras.
- En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto la época, especies y cuidados necesarios para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.
- En los espacios verdes públicos y privados se potenciará la plantación de especies vegetales con bajo requerimiento hídrico además de ser autóctonas, y deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 27-b de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de la Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, en el cual se establece que se evitará la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas.
- Para la conservación de la calidad del aire se reducirá la producción de polvo durante la fase de ejecución de las obras, y en especial de movimiento de tierras, mediante riegos periódicos. Así mismo, se humectarán los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.
- Para garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo y subsuelo además de para la disminución de ruidos, la maquinaria usada durante la ejecución de las obras deberá estar en perfectas condiciones y cumplir la normativa exigible a tal efecto.
- Durante la fase de obras no se realizará ningún vertido incontrolado de elementos líquidos ni sólidos. De esta forma, los escombros y desechos de obras se deberán depositar en vertederos autorizados.

- Así mismo, el origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas.

\* La producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como su regulación mediante ordenanza y licencia municipales se regularán según lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.

\* Los vertidos procedentes de las depuradoras, así como los que decaigan de cualquier otro sistema de depuración que se instale, deberán ser tratados de modo que se garantice su conformidad con lo establecido en el R.D.L. 1/2001 por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Aguas y regulación complementaria, además de contar con permiso del Organismo competente en materia de aguas.

#### **ARTICULO 6.4.3.NU.- PROYECTOS DE URBANIZACION.**

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

- A) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de estas, 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 autorizadas.
- B) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:
  - Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.

- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrá que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

**ARTICULO 6.4.4.NU.- ADMINISTRATIVAS.**

Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa al cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas a las construcciones y a los elementos y materiales empleados para llevarlas a cabo; todo ello considerando que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población. Posteriormente, en el acta de recepción de la obra se acompañará informe donde conste el cumplimiento de las medidas ambientales previstas en este Plan General.

## **TITULO VII**

### **DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. FICHAS RESUMEN.**

## TÍTULO VII

### DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. FICHAS RESUMEN.

#### **ARTÍCULO 7.1.1.NU.- GENERALIDADES.**

En el presente Título se presentan las fichas de las distintas actuaciones urbanísticas a desarrollar a través de las determinaciones del presente PGOU en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable (en la única categoría en que delimita: sectorizado).

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Se han delimitado los siguientes ámbitos en los siguientes núcleos, todos provenientes del planeamiento vigente:

\* En Pinos Puento:

- 1 actuación de mejora urbana (AMU-P).
- 1 ámbito de carácter transitorio (SSUNCO-P).
- 1 área de reforma interior (ARI-P).
- 2 sectores (SSUNC-P1 y SSUNC-P2).

\* En Casanueva-Zujaira:

- 2 ámbitos de carácter transitorio (SSUNCO-CZ1 y SSUNCO-CZ2).
- 6 áreas de reforma interior (ARI-CZ1 a ARI-CZ6).
- 4 sectores (SSUNC-Z1 a SSUNC-Z4).

\* En Trasmulas:

- 1 sector (SSUNC-T).

Así mismo, en el enclave de La Molaina se delimita un ámbito de carácter transitorio (SSUNCO-PM) y un sector (SSUNC-PM); en el enclave de Estribación Sierra Elvira un área de reforma interior (ARI-PE); y en el enclave de Fábrica Textil Nº. Sª. del Rosario un sector (SSUNC-NSR).

No se completa la ordenación pormenorizada de ningún área o sector, aunque en algunas áreas de reforma interior se prevén desde el PGOU viales de carácter preferente, recogidos en la ficha correspondiente.

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Se han delimitado seis sectores, todos provenientes del planeamiento vigente, salvo el SSUBS-P1 y el SSUBS-F:

- SSUBS-P1, de uso residencial, situado en continuación del núcleo urbano de Pinos Puento.
- SUUBS-P2, de uso industrial, situado en continuación con el suelo urbano industrial del núcleo de Pinos Puento.
- SSUBS-CZ, de uso residencial, situado en continuación del núcleo urbano de Casanueva-Zujaira.
- SSUBS-PT (El Turán), de uso industrial, situado en la N-432 frente al enclave de La Molaina.
- SSUBS-PB (Pago Berenguer), de uso residencial, situado frente a Sierra Elvira y próximo a la N-432 y A-92.
- SSUBS-F, de uso turístico, situado en el acceso al núcleo de Fuensanta.

#### **ARTÍCULO 7.1.2.NU.- CONDICIONES.**

Para la planificación del suelo delimitado como urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, habrán de tenerse en cuenta, además de las condiciones generales ya establecidas, las determinaciones de carácter estructural que se adjuntan en las fichas resumen que se acompañan.

- La delimitación que se realiza del área o sector tiene carácter vinculante, teniendo la superficie carácter estimativo, pudiendo alterarse únicamente en base a la medición taquimétrica.

- La cuantía y cualificación de las cesiones para las dotaciones locales se corresponderán con la edificabilidad y densidad globales del ámbito, respetando las determinaciones establecidas por la LOUA a tal efecto.

- Con el fin de mitigar los gases efecto invernadero (GEI) en la urbanización de los espacios libres se establece la obligatoriedad de plantación de arbolado con una ratio mínima de 1 árbol cada 25 m<sup>2</sup> de superficie. Asimismo, en los viales se dispondrá de arbolado de alienación con una ratio mínima de 1 árbol cada 15 metros, dispuestos en ambos márgenes; o al menos en uno de ellos si el vial no supera los 9 metros de anchura.

- En el desarrollo de las áreas o sectores previstas, el planeamiento que lo haga establecerá la ordenación viaria teniendo en cuenta la conexión con el viario preexistente, así como las pautas referentes a accesibilidad y movilidad, debiendo dar preponderancia al tráfico no motorizado y uso de la bicicleta frente a los demás.

- El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en aplicación del art. 18.3.c) de la LOUA, el plazo de inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en el ámbito de que se trate.

**ARTÍCULO 7.1.3.NU.- PLAZOS.**

Los plazos de iniciación para el desarrollo y ejecución del planeamiento se señalan en la ficha de cada sector, entendiéndose el mismo como fecha tope para la presentación en el Ayuntamiento de la “Iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por Compensación” según lo previsto en el art. 130 LOUA, y/o del “Documento de ordenación detallada” correspondiente, a contabilizar desde la aprobación definitiva del presente PGOU. Igualmente se fija el plazo máximo para presentación del proyecto de reparcelación desde el mismo hito, así como la duración de las obras de urbanización.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en los párrafos anteriores, o la inadecuación a la legalidad vigente o a las determinaciones del PGOU, permitirá tanto a los ciudadanos e interesados como a la administración actualmente, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente a fin de garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

**ARTÍCULO 7.1.4.NU.- FICHAS.**

A continuación se adjuntan las fichas resumen donde se señala y concreta lo anterior para cada tipo de suelo; sin perjuicio de las variaciones que pudieran operarse en ellas por aplicación de las condiciones especificadas anteriormente, o de las permitidas por la aplicación del propio PGOU u otras previstas en la LOUA.

- ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU).....	1
- ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI).....	8
- SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SSUNC).....	9
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SSUBS).....	6

FICHA DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

<b>NUCLEO URBANO: PINOS PUENTE</b>	<b>AMU-P</b>
<b>OBJETIVOS:</b> Obtención de suelo edificado con el fin de posibilitar la comunicación viaria.  <b>Condiciones:</b>	SUP DELIMITADA (m²): 99 USO GLOBAL: viario EDIF. GLOBAL (m²/m²): ... NIVEL DE DENSIDAD: ... DENSIDAD (v iv /ha): ... SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: -----
	IMPLANTACION: Nueva en PGOU DESARROLLO: (en cuadro aparte) GESTION / Sistema: expropiación GESTION / Iniciativa: pública PROGRAMACION / Plazo inici: 1º año

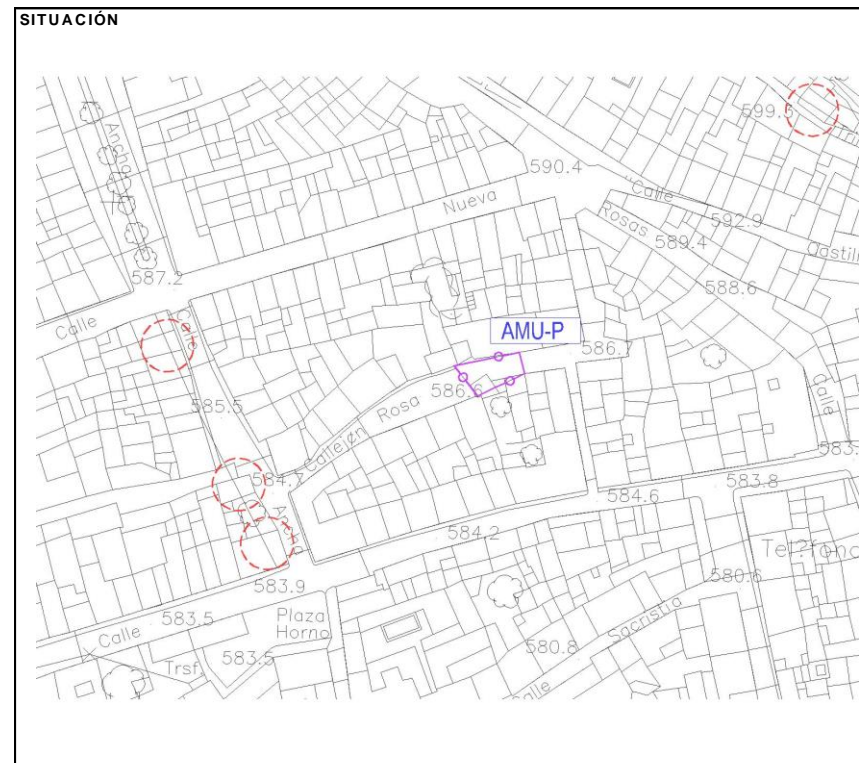
APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayo 10%
Aprovechamiento Objetivo			
Aprov. Medio x. sup.delim.			
Exceso / Defecto aprovechamiento			

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		PLAZO (meses)
Planeamiento	ordenada en PGOU	
Gestión	ejecución directa	12
Urbanización	obras ordinarias	3

AREA DE REPARTO	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)
-----------------	-----------------------------------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
<b>TOTAL</b>					

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup.del.	Localización
Viario	99	-	100	PGOU
Espacios libres				
Equipamientos				
Aparcamientos (plazas)				
<b>TOTAL</b>				





FICHA DE ÁREA DE REFORMA INTERIOR

<b>NUCLEO URBANO: PINOS PUENTE</b>	<b>ARI-P</b>
<b>OBJETIVOS:</b> Ordenación integrada de área urbana.  <b>Condiciones:</b> previsión de vial de conexión con zona sur a través del Cerro Navero y de la ASNU-P2.	SUP DELIMITADA (m²): 7,058
	<b>USO GLOBAL:</b> residencial
	EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0,600
	NIVEL DE DENSIDAD M
	DENSIDAD (v iv /ha): 45
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: -----
<b>IMPLANTACION:</b> proviene NNSS <b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte) <b>GESTION / Sistema:</b> Compensación <b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada <b>PROGRAMACION / Plazo inici</b> 5º año	

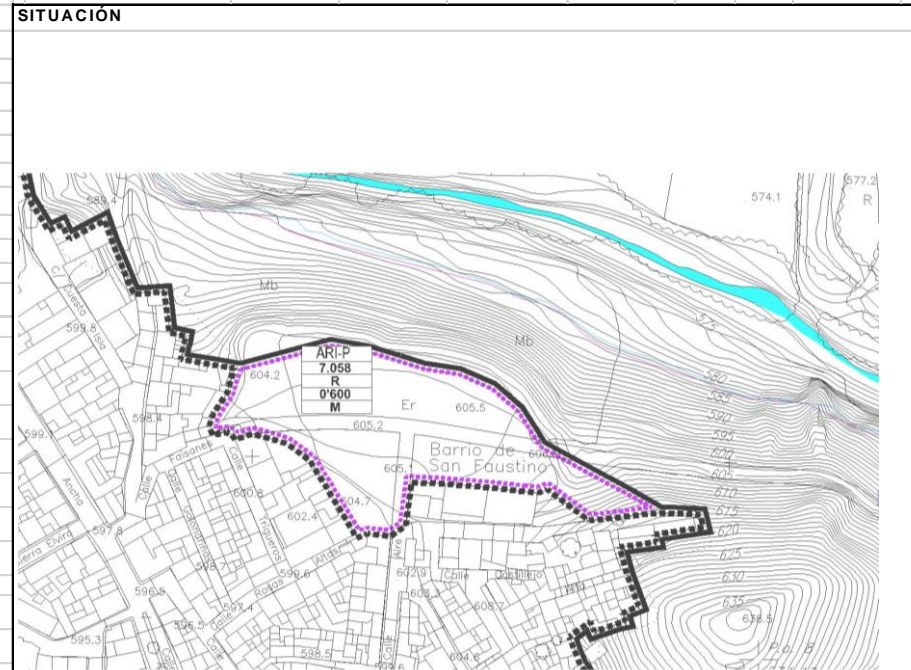
<b>APROVECHAMIENTOS</b>	<b>Aprov. Uas</b>	<b>Aprov. Sub. Prop. 90%</b>	<b>Aprov. Sub. Ayto 10%</b>
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	4.044,23		
<b>Aprov. Medio x. sup.delim.</b>	4.044,23	3.639,81	404,42
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0,00		

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b>		
		<b>PLAZO (meses)</b>
Planeamiento	plan especial (PE)	60
Gestión	proyecto reparcelación	66
Urbanización	ejecucion de la urbanización	4

<b>AREA DE REPARTO</b>	AR 1	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>	0,5730
------------------------	------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
resid. compatible (unif. Libre)	70	2.964,36	1,00	2.264,36	21
resid. compatible (unif. Protegida)	30	1.270,44	0,85	1.079,87	10
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>4.234,80</b>		<b>4.044,23</b>	<b>31</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup.del.	Localización
<b>Viaro</b>		-		PE
<b>Espacios libres</b>	762,26	≥18 m²s/100m²t	10,80	PE
<b>Equipamientos</b>	508,18	resto hasta 30m²s/100m²t	7,20	PE
<b>Aprovechamientos integrados</b>	22	según PE	0,5 (p/100 m²t)	PE
<b>TOTAL</b>				



FICHA DE ÁREA DE REFORMA INTERIOR						
NUCLEO URBANO: CASANUEVA-ZUJAIRA			ARI-CZ1			
<b>OBJETIVOS:</b> - Ordenación integrada del área urbana			SUP DELIMITADA (m²):	2.986		
			USO GLOBAL:	residencial		
			EDIF. GLOBAL (m²/m²):	0'600		
			NIVEL DE DENSIDAD	M		
			DENSIDAD (viv/ha):	45		
<b>Condiciones:</b>			SISTEMAS GENERALES ADESCRITOS:	-----		
			IMPLANTACION:	Nueva en PGOU		
			DESARROLLO:	(en cuadro aparte)		
			GESTION / Sistema:	Compensación		
			GESTION / Iniciativa:	Privada		
			PROGRAMACION / Plazo inici	5º año		
AREA DE REPARTO	ARI-1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0'5730			
<b>PROGRAMA DE USOS</b>						
		% s/ Edif.	Techo Edif. m²t	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
resid. compatible (unifamiliar libre)		70	1.254'12	100	1.254'12	9
resid. compatible (unifamiliar protegida)		30	537'48	0'85	456'86	4
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>1.791'60</b>		<b>1.710'98</b>	<b>13</b>
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>						
	Suelo m²	estandar LOUA		% sup. del.	Localización	
Viarío					PE	
Espacios libres		322'49	≥ 18 m²/100 m²t	10'80	PE	
Equipamientos		214'99	resto hasta 30 m²s/100 m²t	7'20	PE	
Aparcamientos (plazas)		9	según PE	0'5 (p 100 m²t)	PE	
<b>TOTAL</b>						
<b>APROVECHAMIENTOS</b>			Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%	
Aprovechamiento Objetivo			1.710'98			
Aprov. Medio x. sup. delim.			1.710'98	1.539'88	171'10	
Exceso / Defecto aprovechamiento			0'00			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b>						
			PLAZO (meses)			
Planeamiento	Plan Especial (PE)		36			
Gestión	proyecto reparcelación		42			
Urbanización	ejecución de la urbanización		3			
<b>SITUACIÓN</b>						

FICHA DE ÁREA DE REFORMA INTERIOR

<b>NUCLEO URBANO: CASANUEVA-ZUJAIRA</b>		<b>ARI-CZ2</b>
<b>OBJETIVOS:</b> Ordenación integrada del área urbana		
<b>CONDICIONES:</b>		
SUP DELIMITADA (m²): 6.544 USO GLOBAL: residencial EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0'500 NIVEL DE DENSIDAD: M DENSIDAD (v iv /ha): 40 SISTEMAS GENERALES ADOPTADOS: -----		IMPLANTACION: Proviene NN.SS DESARROLLO: (en cuadro aparte) GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo inicio: 3 <sup>er</sup> año

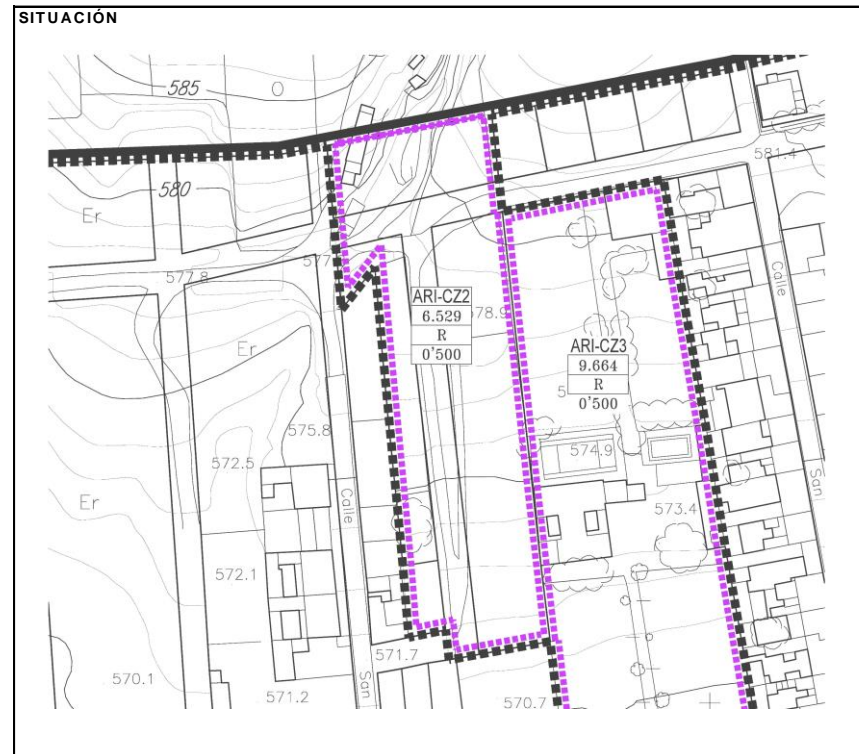
APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%
Aprovechamiento Objetivo	3.124'76		
Aprov. Medio x. sup.delim.	3.124'76	2.812'28	312'48
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		PLAZO (meses)
Planeamiento	Plan Especial (PE)	36
Gestión	proyecto reparcelación	42
Urbanización	ejecución de la urbanización	3

AREA DE REPARTO	AR2	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0'4775
-----------------	-----	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/ Edif.	Techo Edif. mPt	Cu	Aprov. Uas	Nº V. iv.
resid. compatible (unifamiliar libre)	70	2.290'40	100	2.290'40	18
resid. compatible (unifamiliar protegida)	30	98'160	0'85	834'36	8
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>3.272'00</b>		<b>3.124'76</b>	<b>26</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario		-		PE
Espacios libres	654'40	≥ 10% s/ sup. delimitada	10'00	PE
Equipamientos	327'20	resto hasta 30m²s/100 m²	5'00	PE
Aparcamientos (plazas)	17	según PE	0'5 (p/100 m²)	PE
<b>TOTAL</b>				



<b>NUCLEO URBANO: CASANUEVA-ZUJAIRA</b>		<b>ARI-CZ3</b>
<b>OBJETIVOS:</b> Ordenación integrada del área urbana	SUP DELIMITADA (m²): 9.664 USO GLOBAL: residencial EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0'500 NIVEL DE DENSIDAD: M DENSIDAD (viv/ha): 40 SISTEMAS GENERALES ADOSCRITOS:	
	-----  IM PLANTACION: Nueva en PGOU DESARROLLO: (en cuadro aparte) GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo inicio: 3 <sup>er</sup> año	
<b>Condiciones:</b>		

<b>APROVECHAMIENTOS</b>	<b>Aprov. Uas</b>	<b>Aprov. Sub. Prop. 90%</b>	<b>Aprov. Sub. Ayto 10%</b>
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	4.614'56		
<b>Aprov. Medio x. sup.delim.</b>	4.614'56	4.153'10	46146
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0'00		

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b>		<b>PLAZO (meses)</b>
Planeamiento	Plan Especial (PE)	36
Gestión	proyecto reparcelación	42
Urbanización	ejecución de la urbanización	3

<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>AR2</b>	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>	<b>0'4775</b>
------------------------	------------	--	---------------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
resid. compatible (unifamiliar libre)	70	3.382'40	100	3.382'40	27
resid. compatible (unifamiliar protegida)	30	1.449'60	0'85	1.232'16	11
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>4.832'00</b>		<b>4.614'56</b>	<b>38</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup.del.	Localización
<b>Viaro</b>		-		PE
<b>Espacios libres</b>	966'40	≥ 10%/sup. delimitada	10'00	PE
<b>Equipamientos</b>	483'20	resto hasta 30m²/100 m²	5'00	PE
<b>Aparcamientos (plazas)</b>	25	según PE	0'5 (p/100 m²)	PE
<b>TOTAL</b>				





FICHA DE ÁREA DE REFORMA INTERIOR						
NUCLEO URBANO: CASANUEVA-ZUJAIRA			ARI-CZ4			
<b>OBJETIVOS:</b> Ordenación integrada de área urbana			SUP DELIMITADA (m²):	10.121		
			<b>USO GLOBAL:</b>	residencial		
<b>Condiciones:</b>			EDIF. GLOBAL (m²/m²):	0'500		
			NIVEL DE DENSIDAD	M		
			DENSIDAD (viv/ha):	40		
			SISTEMAS GENERALES ADOPTADOS:	-----		
			<b>IMPLANTACION:</b>	Nueva en PGOU		
			<b>DESARROLLO:</b>	(en cuadro aparte)		
			<b>GESTION / Sistema:</b>	Compensación		
			<b>GESTION / Iniciativa:</b>	Privada		
			<b>PROGRAMACION / Plazo inicio:</b>	5º año		
			<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b>			
					PLAZO (meses)	
			Planeamiento	Plan Especial (PE)	60	
			Gestión	proyecto reparcelación	66	
			Urbanización	ejecución de la urbanización	4	
			<b>SITUACIÓN</b>			
<b>AREA DE REPARTO</b>	AR2	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>	0'4775			
<b>PROGRAMA DE USOS</b>		% s/ Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
resid. compatible (unifamiliar libre)		70	3.542'35	100	3.542'35	28
resid. compatible (unifamiliar protegida)		30	1.518'15	0'85	1.290'43	12
		100	5.060'50		4.832'78	40
<b>TOTAL</b>						
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>		Suelo m²	estandar LOUA	% sup.del.	Localización	
Viario			-		PE	
Espacios libres		1.012'10	≥ 10%/sup. delimitada	10'00	PE	
Equipamientos		506'05	resto hasta 30m²/100 m²	5'00	PE	
Aparcamientos (plazas)		26	según PE	0'5 (p/100 m²)	PE	
<b>TOTAL</b>						

FICHA DE ÁREA DE REFORMA INTERIOR

<b>NUCLEO URBANO: CASANUEVA-ZUJAIIRA</b>	<b>ARI-CZ5</b>
<b>OBJETIVOS:</b> Ordenación integrada de área urbana.	SUP DELIMITADA (m²): 10.533
	<b>USO GLOBAL:</b> residencial
	EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0,500
	NIVEL DE DENSIDAD: M
<b>Condiciones:</b>	DENSIDAD (viv/ha): 40
	SISTEMAS GENERALES ADESCRITOS: -----
	<b>IM PLANTACION:</b> proviene NNSS
	<b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte)
	<b>GESTION / Sistema:</b> Compensación
	<b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada
	<b>PROGRAMACION / Plazo inici:</b> 6º año

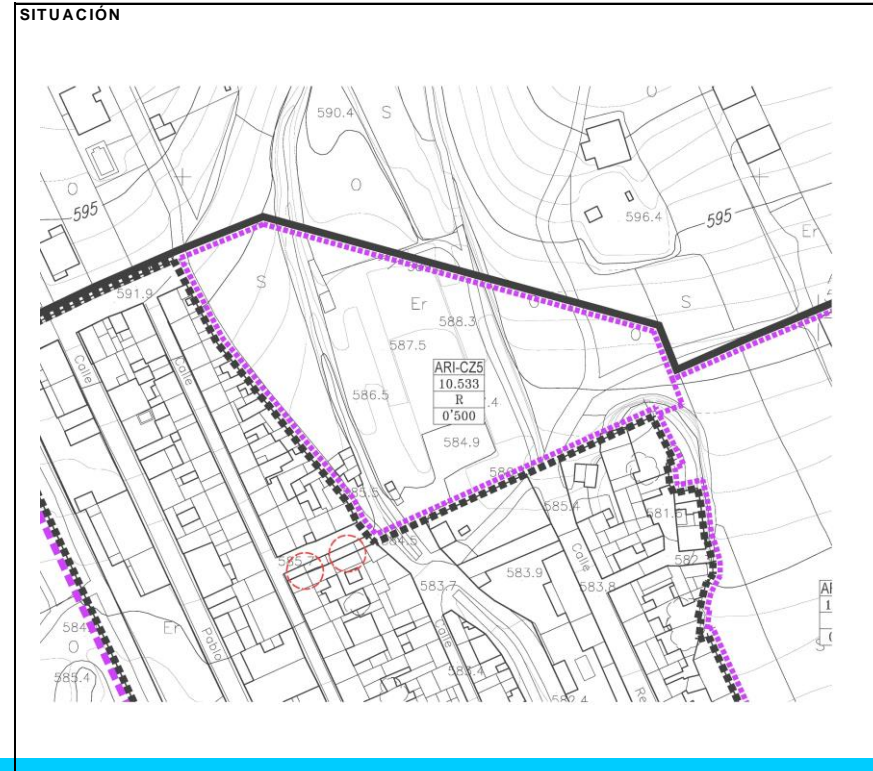
APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub.Ayto 10%
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	5.029,51		
<b>Aprov. Medio x. sup.delim.</b>	5.029,51	4.526,56	502,95
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0,00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		PLAZO (meses)
Planeamiento	plan especial (PE)	72
Gestión	proyecto reparcelación	80
Urbanización	ejecucion de la urbanización	6

<b>AREA DE REPARTO</b> AR 2	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>	0,4775
-----------------------------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
resid. compatible (unif. Libre)	70	3.686,55	100	3.686,55	29
resid. compatible (unif. Protegida)	30	1.579,95	0,85	1.342,96	13
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>5.266,50</b>		<b>5.029,51</b>	<b>42</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
<b>Viaro</b>		-		PE
<b>Espacios libres</b>	1.053,30	≥10 sup. delimitada	10,00	PE
<b>Equipamientos</b>	526,65	resto hasta 30m²/100m²	5,00	PE
<b>Aparcamientos (plazas)</b>	27	según PE	0'5 (p/100 m²t)	PE
<b>TOTAL</b>				



FICHA DE ÁREA DE REFORMA INTERIOR

<b>NUCLEO URBANO: CASANUEVA-ZUJAIRA</b>	<b>ARI-CZ6</b>
<b>OBJETIVOS:</b> Ordenación integrada de área urbana.	SUP DELIMITADA (m²): 18.027
	<b>USO GLOBAL:</b> residencial
<b>Condiciones:</b>	EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0,420
	NIVEL DE DENSIDAD M-B
	DENSIDAD (viv/ha): 30
	SISTEMAS GENERALES ADESCRITOS:
	-----
	<b>IM PLANTACION:</b> proviene NNSS
	<b>DESARROLLO:</b>
	(en cuadro aparte)
	<b>GESTION / Sistema:</b>
	Compensación
	<b>GESTION / Iniciativa:</b>
	Privada
	<b>PROGRAMACION / Plazo inicio:</b>
	6º año

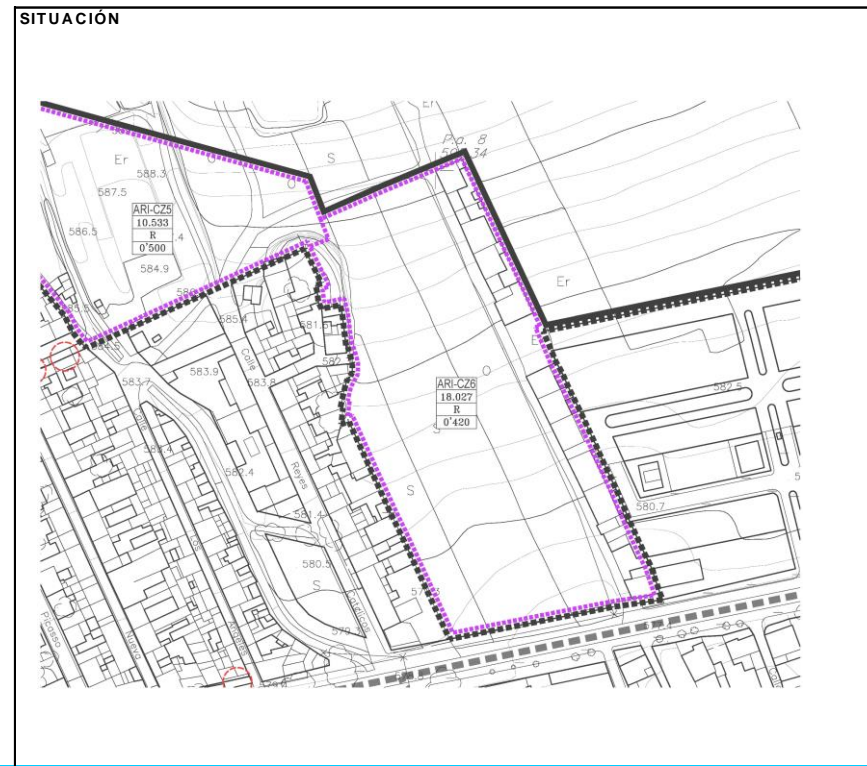
APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%
Aprovechamiento Objetivo	7.230,63		
Aprov. Medio x. sup.delim.	7.230,63	6.507,57	723,06
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		PLAZO (meses)
Planeamiento	plan especial (PE)	72
Gestión	proyecto reparcelación	80
Urbanización	ejecución de la urbanización	10

AREA DE REPARTO AR 3	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,4011
----------------------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/ Edif.	Techo Edif. m²t	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
resid. compatible (unif. Libre)	70	5.299,94	1,00	5.299,94	37
resid. compatible (unif. Protegida)	30	2.271,40	0,85	1.930,69	17
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>7.571,34</b>		<b>7.230,63</b>	<b>54</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viaro		-		PE
Espacios libres	1802,70	≥10 sup. delimitada	10,00	PE
Equipamientos	468,70	resto hasta 30m²s/100m²t	2,60	PE
Aparcamientos (plazas)	38	según PE	0'5 (p/100 m²t)	PE
<b>TOTAL</b>				





**FICHA DE ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

**ENCLAVE URBANO ESTRIBACIÓN SIERRA ELVIRA**

**ARI-PE**

**OBJETIVOS:** Ordenación integrada de área urbana.

SUP DELIMITADA (m²):	8.400
<b>USO GLOBAL:</b>	industrial
EDIF. GLOBAL (m²/m²):	0,600
NIVEL DE DENSIDAD	----
DENSIDAD (v iv /ha):	----

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

-----

**Condiciones:** Con el fin de conseguir una ordenación de mayor coherencia, la totalidad de las dotaciones (14% s/ sup. delimitada) se dispondrá en espacios libres.

**IM PLANTACION:** nueva en PGOU  
**DESARROLLO:**  
 (en cuadro aparte)  
**GESTION / Sistema:**  
 Compensación  
**GESTION / Iniciativa:**  
 Privada  
**PROGRAMACION / Plazo inici**  
 1º año

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	5.040,00		
<b>Aprov. Medio x. sup.delim.</b>	5.040,00	4.536,00	504,00
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0,00		

**CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN**

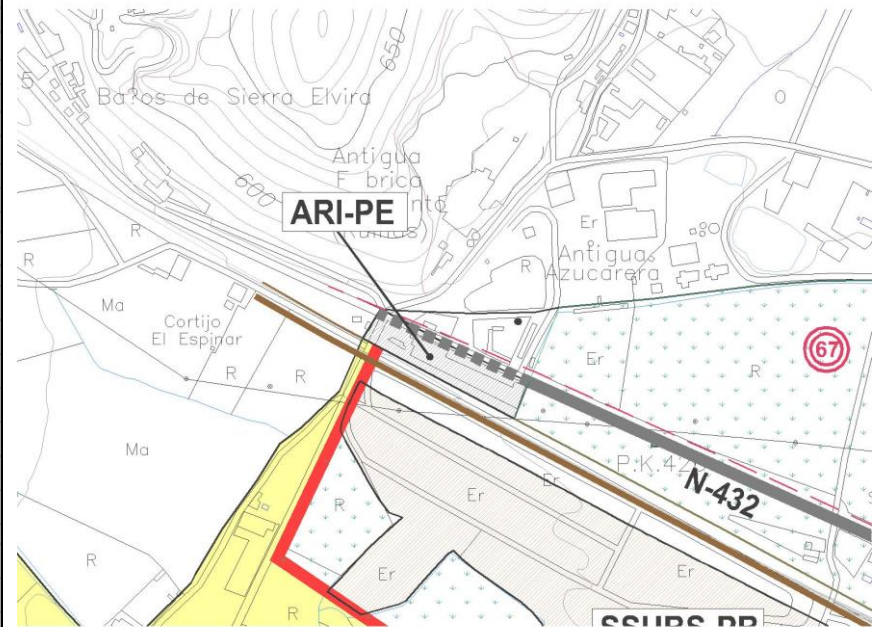
		PLAZO (meses)
Planeamiento	plan especiaio (PE)	12
Gestión	proyecto reparcelación	18
Urbanización	ejecucion de la urbanización	3

<b>AREA DE REPARTO</b>	AR 4	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>	0,4680
------------------------	------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²t	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
industrial nave	60	3.024,00	0,60	1.814,40	----
terciario edif. exclusivo	40	2.016,00	105	2.116,80	----
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>5.040,00</b>		<b>3.931,20</b>	<b>----</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viaro		-		PE
Espacios libres	1.176,00	≥10 sup. delimitada	14,00	PE
Equipamientos				
Equipamientos integrados	26	según PE	0,5 (p/100 m²t)	PE
<b>TOTAL</b>				

**SITUACIÓN**



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

<b>NUCLEO URBANO: PINOS PUENTE</b>		<b>SSUNC-P1</b>	
<b>CRITERIOS / DIRECTRICES:</b> Ordenación de sector situado en la zona no roeste del núcleo urbano, como extensión del mismo.	SUP DELIMITADA (m²):	47.496	
	USO GLOBAL:	residencial	
	EDIF. GLOBAL (m²/m²):	0,420	
	NIVEL DE DENSIDAD:	M-B	
	DENSIDAD (viv/ha):	30	
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:	-----	
<b>Condiciones:</b> Previsión del viario en conexión con el sector transitorio situado contiguo, respetando el trazado previsto para la vía pecuaria.			
<b>IMPLANTACION:</b> proviene NN.SS.		<b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte)	
<b>GESTION / Sistema:</b> Compensación		<b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada	
<b>PROGRAMACION / Plazo inicio:</b> 6º año			

<b>APROVECHAMIENTOS</b>	<b>Aprov. Uas</b>	<b>Aprov. Sub. Prop. 90%</b>	<b>Aprov. Sub. Ayto 10%</b>
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	19.050,64		
<b>Aprov. Medio x. sup. delim.</b>	19.050,64	17.145,58	1.905,06
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0,00		

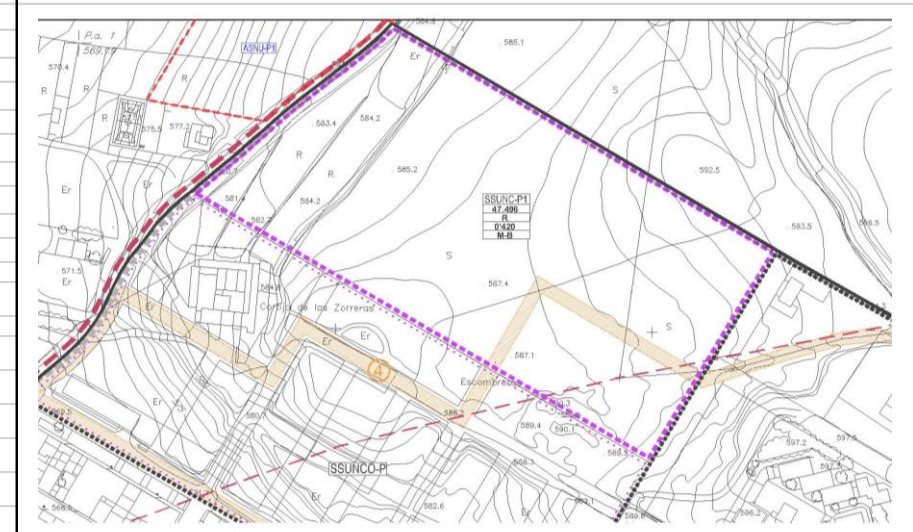
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b>		
		<b>PLAZO (meses)</b>
Planeamiento	plan parcial (PP)	72
Gestión	proyecto reparcelación	84
Urbanización	ejecución de la urbanización	10

<b>AREA DE REPARTO</b>	AR 3	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>	0,4011
------------------------	------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
resid. compatible (unif. Libre)	70	13.963,82	100	13.963,82	99
resid. compatible (unif. Prot.)	30	5.984,50	0,85	5.086,82	43
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>19.948,32</b>		<b>19.050,64</b>	<b>142</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario		-		PP
Espacios libres	4.749,60	≥10% sup. delimitada	10,00	PP
Equipamiento	1234,90	resto hasta 30 m²/100 m²	2,60	PP
Aparcamientos (plazas)	100	según PP	0'5 (p/100 m²t)	PP
<b>TOTAL</b>				

SITUACIÓN



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NUCLEO URBANO: PINOS PUENTE		SSUNC-P2	
<b>CRITERIOS / DIRECTRICES:</b> Ordenación de sector situado centrado en el núcleo urbano.	SUP DELIMITADA (m²):	13.516	
	USO GLOBAL:	residencial	
	EDIF. GLOBAL (m²/m²):	0,600	
	NIVEL DE DENSIDAD:	M	
	DENSIDAD (viv/ha):	45	
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:	-----	
<b>Condiciones:</b> contemplar la continuidad del viario limítrofe. Complementación del suelo equipamental según se prevé en plano O.2a, según la superficie indicada (1.792'00 m²).	IM PLANTACION:	proviene NN.SS.	
	DESARROLLO:	(en cuadro aparte)	
	GESTION / Sistema:	Compensación	
	GESTION / Iniciativa:	Privada	
	PROGRAMACION / Plazo iniciaci	2º año	

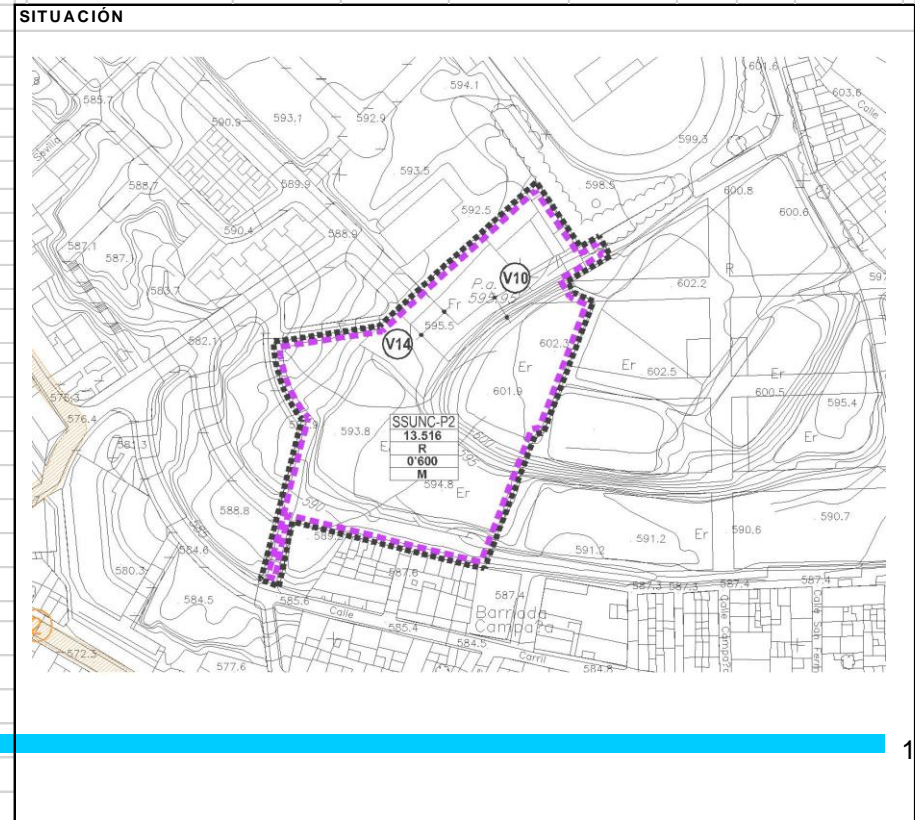
APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%
Aprovechamiento Objetivo	7.744,67		
Aprov. Medio x. sup. delim.	7.744,67	6.970,20	774,47
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		
		PLAZOS (meses)
Planeamiento	plan parcial (PP)	24
Gestión	proyecto reparcelación	32
Urbanización	ejecución de la urbanización	4

AREA DE REPARTO	AR 1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,5730
-----------------	------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²t	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
resid. compatible (unif. Libre)	70	5.676,72	1,00	5.676,72	42
resid. compatible (unif. Protegida)	30	2.432,88	0,85	2.067,95	18
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>8.109,60</b>		<b>7.744,67</b>	<b>60</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario		-		PP
Espacios libres	1.459,73	≥10%sup. delimitada	10,80	PP
Equipamiento	1.792,00	resto hasta 30 m²/100 m²t	13,26	PP
Aparcamientos (plazas)	41	según PP		PP
<b>TOTAL</b>				



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
<b>NUCLEO URBANO: CASANUEVA-ZUJAIRA</b>		<b>SSUNC-CZ1</b>		
<b>CRITERIOS / DIRECTRICES:</b> Ordenación de sector situado al norte y centrado respecto al núcleo urbano.	SUP DELIMITADA (m²):	23.376		
	USO GLOBAL:	residencial		
	EDIF. GLOBAL (m²/m²):	0,420		
	NIVEL DE DENSIDAD:	M-B		
	DENSIDAD (viv/ha):	30		
SISTEMAS GENERALES ADOPTADOS:				
-----				
<b>Condiciones:</b> respeto a la llanura de inundación de la T-500 según lo previsto en el estudio hidrológico-hidráulico del PGOU.		<b>IMPLEMENTACIÓN:</b> proviene NN.SS. <b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte) <b>GESTIÓN / Sistema:</b> Compensación <b>GESTIÓN / Iniciativa:</b> Privada <b>PROGRAMACIÓN / Plazo inicio:</b> 5º año		
<b>AREA DE REPARTO</b>	AR 3	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>	0,4011	
<b>PROGRAMA DE USOS</b>	% s/ Edif.	Techo Edif. m²	Cu Aprox. Uas Nº Viv.	
resid. compatible (unif. Libre)	70	8.048'54	1,00 8.048'54 57	
resid. compatible (unif. Protegida)	30	3.449'38	0,85 2.931'97 25	
<b>TOTAL</b>	100	11.497'92	10.980'51 82	
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del. Localización	
<b>Viaro</b>		-	PP	
<b>Espacios libres</b>	2.737'60	≥10%sup. delimitada	10,00 PP	
<b>Equipamientos</b>	711'77	resto hasta 30 m²/100 m²	2,60 PP	
<b>Aparcamientos (plazas)</b>	58	según PP	0'5 (p/100 m²t) PP	
<b>TOTAL</b>				
<b>APROVECHAMIENTOS</b>		<b>Aprov. Uas</b>	<b>Aprov. Sub. Prop. 90%</b>	<b>Aprov. Sub. Ayto 10%</b>
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>		10.980'54		
<b>Aprov. Medio x. sup. delim.</b>		10.980'54	9.882'49	1.098'05
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>		0,00		
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b>				
			<b>PLAZOS (meses)</b>	
Planeamiento	plan parcial (PP)	60		
Gestión	proyecto reparcelación	72		
Urbanización	ejecución de la urbanización	8		
<b>SITUACIÓN</b>				



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
NUCLEO URBANO: CASANUEVA-ZUJAIRA			SSUNC-CZ2		APROVECHAMIENTOS			
<b>CRITERIOS / DIRECTRICES:</b> Ordenación de sector situado centrado respecto al núcleo urbano.			SUP DELIMITADA (m²):	3.880	Aprovechamiento Objetivo			
			USO GLOBAL:	residencial	Aprov. Uas		1.852'70	
			EDIF. GLOBAL (m²/m²):	0,500	Aprov. Medio x. sup. delim.		1.852'70	Aprov. Sub. Prop. 90%
			NIVEL DE DENSIDAD:	M	Exceso / Defecto aprovechamiento		0,00	Aprov. Sub. Ayto 10%
			DENSIDAD (viv/ha):	40				
<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:</b> -----			<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b>					
<b>Condiciones:</b> respeto a la llanura de inundación de la T-500 según lo previsto en el estudio hidrológico-hidráulico del PGOU.			<b>IMPLANTACION:</b> proviene NN.SS. <b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte)		<b>PLAZOS (meses)</b>			
			<b>GESTION / Sistema:</b> Compensación		Planeamiento	plan parcial (PP)	12	
			<b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada		Gestión	proyecto reparcelación	18	
<b>PROGRAMACION / Plazo iniciac:</b> 1º año			Urbanización		ejecución de la urbanización	4		
<b>AREA DE REPARTO</b> AR 2			<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>		0,4775			
<b>PROGRAMA DE USOS</b>								
	% s/ Edif.	Techo Edif. m²t	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.			
resid. compatible (unif. Libre)	70	1.358'00	1,00	1.358'00	10			
resid. compatible (unif. Protegida)	30	582'00	0,85	494'70	5			
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>1.940'00</b>		<b>1.852'70</b>	<b>15</b>			
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>								
	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización				
Viario		-		PP				
Espacios libres	388'00	≥10% sup. delimitada	10,00	PP				
Equipamientos	194'00	resto hasta 30 m²s/ 100 m²t	5,00	PP				
Aparcamientos (plazas)	10	según PP	0'5 (p/ 100 m²t)	PP				
<b>TOTAL</b>								
<b>SITUACIÓN</b>								

**FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>NUCLEO URBANO: CASANUEVA-ZUJAIRA</b>		<b>SSUNC-CZ3</b>																	
<b>CRITERIOS / DIRECTRICES:</b> Ordenación de sector situado al sur y centrado respecto al núcleo urbano.		SUP DELIMITADA (m²): 16.771 USO GLOBAL: residencial EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0,500 NIVEL DE DENSIDAD: M DENSIDAD (v iv /ha): 40 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: -----	<table border="1"> <tr> <th>APROVECHAMIENTOS</th> <th>Aprov. Uas</th> <th>Aprov. Sub. Prop. 90%</th> <th>Aprov. Sub. Ayto 10%</th> </tr> <tr> <td><b>Aprovechamiento Objetivo</b></td> <td>8.008'15</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Aprov. Medio x. sup. delim.</b></td> <td>8.008'15</td> <td>7.207'34</td> <td>800'81</td> </tr> <tr> <td><b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b></td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%	<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	8.008'15			<b>Aprov. Medio x. sup. delim.</b>	8.008'15	7.207'34	800'81	<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0,00		
APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%																
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	8.008'15																		
<b>Aprov. Medio x. sup. delim.</b>	8.008'15	7.207'34	800'81																
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0,00																		
<b>Condiciones:</b> conexión del viario hasta la actual carretera a Illo ra.		<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b> <table border="1"> <tr> <th colspan="2"></th> <th>PLAZOS (meses)</th> </tr> <tr> <td>Planeamiento</td> <td>plan parcial (PP)</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>Gestión</td> <td>proyecto reparcelación</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Urbanización</td> <td>ejecución de la urbanización</td> <td>6</td> </tr> </table>				PLAZOS (meses)	Planeamiento	plan parcial (PP)	48	Gestión	proyecto reparcelación	60	Urbanización	ejecución de la urbanización	6				
		PLAZOS (meses)																	
Planeamiento	plan parcial (PP)	48																	
Gestión	proyecto reparcelación	60																	
Urbanización	ejecución de la urbanización	6																	
		<b>SITUACIÓN</b>																	
<b>IM PLANTACION:</b> proviene NN.SS. <b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte) <b>GESTION / Sistema:</b> Compensación <b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada <b>PROGRAMACION / Plazo inicio:</b> 4º año																			
<b>AREA DE REPARTO</b> AR 2	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>		0,4775																
<b>PROGRAMA DE USOS</b>		<b>% s/ Edif.</b>	<b>Techo Edif. m²t</b>	<b>Cu</b>	<b>Aprov. Uas</b>	<b>Nº V iv.</b>													
resid. compatible (unif. Libre)		70	5.869'85	1,00	5.869'85	47													
resid. compatible (unif. Protegida)		30	2.515'65	0,85	2.138'30	20													
<b>TOTAL</b>		100	8.385'50		8.008'15	67													
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>		<b>Suelo m²</b>	<b>estandar LOUA</b>	<b>% sup. del.</b>	<b>Localización</b>														
Viario			-		PP														
Espacios libres		1.677'10	≥10%sup. delimitada	10,00	PP														
Equipamientos		838'55	resto hasta 30 m²s/100 m²t	5,00	PP														
Aparcamientos (plazas)		42	según PP	0'5 (p/100 m²t)	PP														
<b>TOTAL</b>																			

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

<b>NUCLEO URBANO: CASANUEVA-ZUJAIRA</b>		<b>SSUNC-CZ4</b>	
<b>CRITERIOS / DIRECTRICES:</b> Ordenación de sector situado en el extremo sureste del núcleo urbano.	SUP DELIMITADA (m²):	12.503	
	USO GLOBAL:	residencial	
	EDIF. GLOBAL (m²/m²):	0,420	
	NIVEL DE DENSIDAD:	M-B	
	DENSIDAD (viv/ha):	30	
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:		
<b>Condiciones:</b> conexión con el viario limítrofe y respeto a la vía pecuaria.			
		<b>IMPLANTACION:</b> proviene NN.SS.	
		<b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte)	
		<b>GESTION / Sistema:</b> Compensación	
		<b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada	
		<b>PROGRAMACION / Plazo inicio:</b> 6º año	

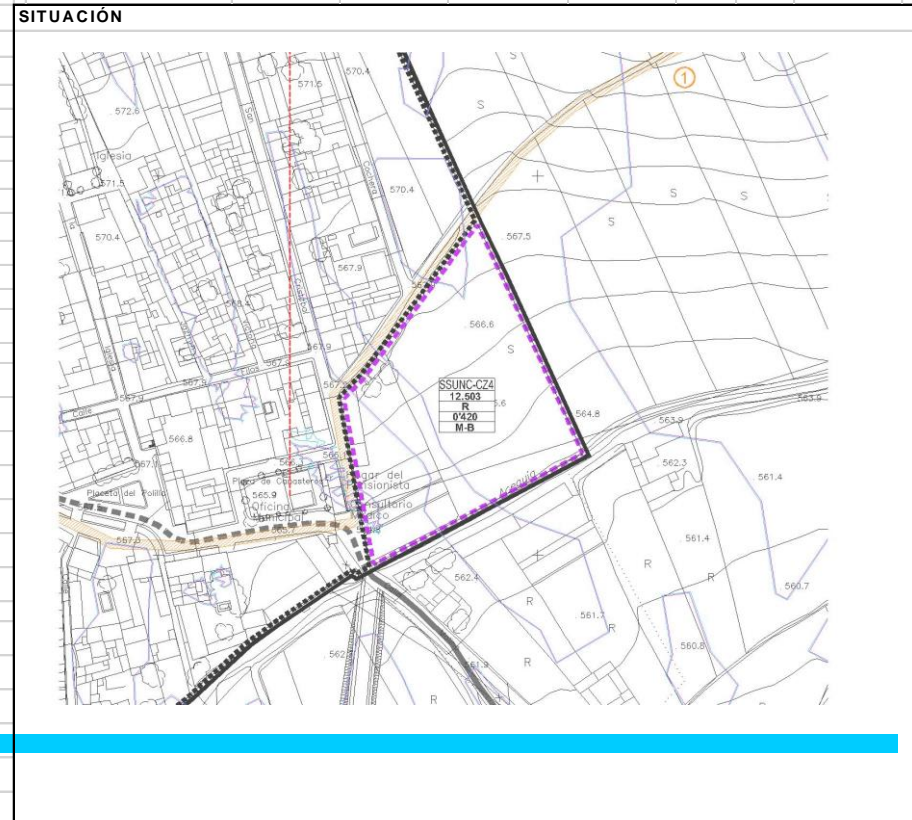
<b>APROVECHAMIENTOS</b>	<b>Aprov. Uas</b>	<b>Aprov. Sub. Prop. 90%</b>	<b>Aprov. Sub. Ayto 10%</b>
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	5.014,95		
<b>Aprov. Medio x. sup. delim.</b>	5.014,95	4.513,46	501,49
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0,00		

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b>		
		<b>PLAZOS (meses)</b>
Planeamiento	plan parcial (PP)	72
Gestión	proyecto reparcelación	82
Urbanización	ejecución de la urbanización	8

<b>AREA DE REPARTO</b>	AR 3	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>	0,4011
------------------------	------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²t	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
resid. compatible (unif. Libre)	70	3.675,88	100	3.675,88	25
resid. compatible (unif. Protegida)	30	1.575,38	0,85	1.339,07	12
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>5.251,26</b>		<b>5.014,95</b>	<b>37</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
<b>Viario</b>		-		PP
<b>Espacios libres</b>	1.250,30	≥10% sup. delimitada	10,00	PP
<b>Equipamiento</b>	325,08	resto hasta 30 m²/100 m²t	2,60	PP
<b>Aparcamientos (plazas)</b>	27	según PP	0'5 (p/100 m²t)	PP
<b>TOTAL</b>				





FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

<b>NUCLEO URBANO:</b> TRASMULAS	<b>SSUNC-T</b>
<b>CRITERIOS / DIRECTRICES:</b> Ordenación de un gran sector, limítrofe con el núcleo urbano, al que pretende complementar partiendo de la continuidad del viario existente.	<b>SUP DELIMITADA (m²):</b> 35.732
	<b>USO GLOBAL:</b> residencial
	<b>EDIF. GLOBAL (m²/m²):</b> 0'750
	<b>NIVEL DE DENSIDAD:</b> M
	<b>DENSIDAD (viv/ha):</b> 50
<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:</b>  Sistema general deportivo (SGE-DP), con superficie de 7.367 m²	<b>IMPLANTACION:</b> Proviene NN.SS. <b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte) <b>GESTION / Sistema:</b> Compensación <b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada <b>PROGRAMACION / Plazo iniciación:</b> 4º año

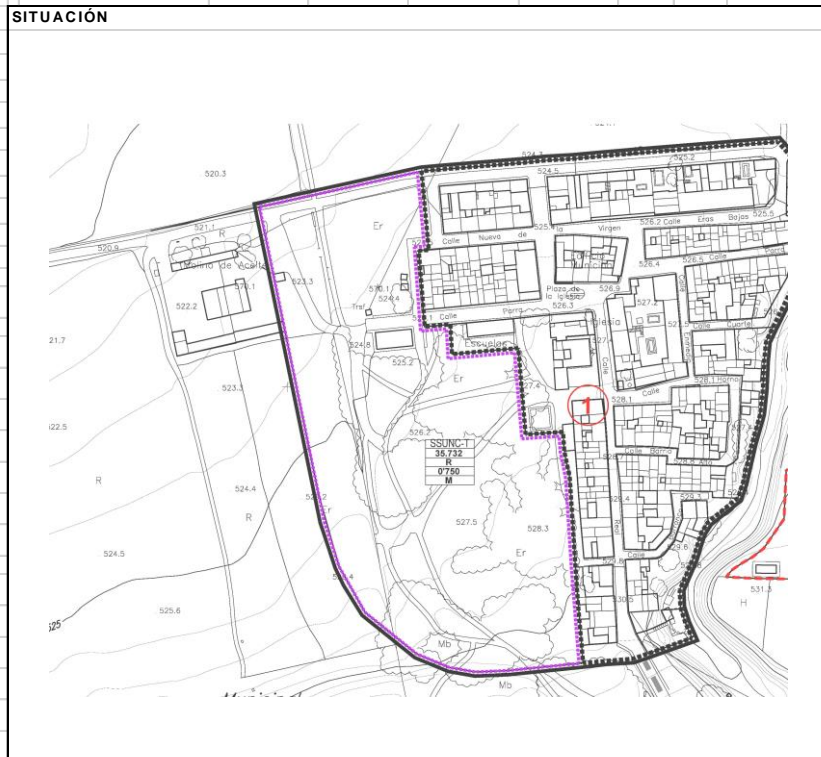
<b>APROVECHAMIENTOS</b>	<b>Aprov. Uas</b>	<b>Aprov. Sub. Prop. 90%</b>	<b>Aprov. Sub. Ayo 10%</b>
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	25.593,04		
<b>Aprov. Medio x. sup. delim.</b>	21217,66	19.095,89	2.121,77
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	+ 4375,38		

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b>		
		<b>PLAZO (meses)</b>
Planeamiento	plan parcial (PP)	48
Gestión	proyecto reparcelación	54
Urbanización	ejecución de la urbanización	12

<b>AREA DE REPARTO</b> AR 5	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b> 0'5938
-----------------------------	---

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²t	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
resid. compatible (unif. libre)	70	18.759,30	1'00	18.759,30	123
resid. compatible (unif. prot)	30	8.039,70	0'85	6.833,74	54
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>26.799,00</b>		<b>25.593,04</b>	<b>178</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
<b>Viario</b>		-		PP
<b>Espacios libres</b>	(1)	≥10% sup. delimitada	(1)	PP
<b>Equipamientos</b>	(1)	Resto hasta 30 m²s/100 m²t	(1)	PP
<b>Aparcamientos (plazas)</b>	134	según PP	0'5 (p/100 m²t)	PP
<b>TOTAL</b>				

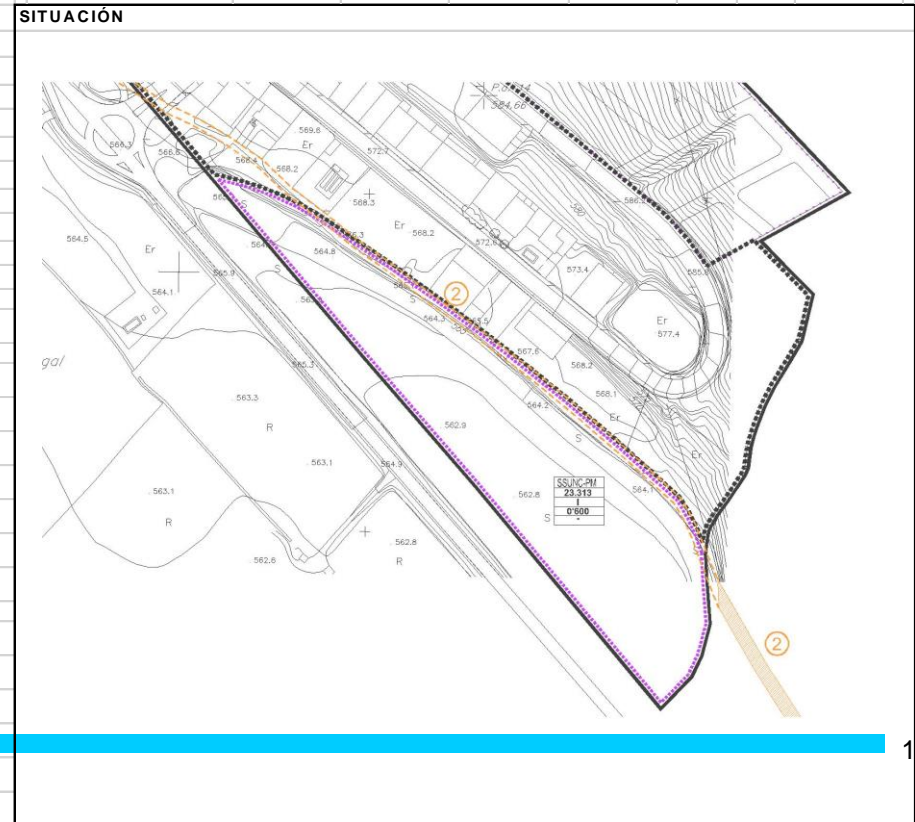


FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ENCLAVE URBANO DE LA MOLAINA	SSUNC-PM
<p><b>CRITERIOS / DIRECTRICES:</b> Ordenación de sector situado al sureste del enclave, lindante con la carretera N-432.</p> <p><b>Condiciones:</b> respeto a la vía pecuaria. Previsión del vial de servicio en el frente de la carretera N-432, limitando los accesos al mismo.</p>	<p><b>SUP DELIMITADA (m²):</b> 23.313</p> <p><b>USO GLOBAL:</b> industrial</p> <p><b>EDIF. GLOBAL (m²/m²):</b> 0'600</p> <p><b>NIVEL DE DENSIDAD:</b> ----</p> <p><b>DENSIDAD (viv/ha):</b> ----</p> <p><b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:</b></p> <p>-----</p>
	<p><b>IM PLANTACION:</b> Proviene NN.SS.</p> <p><b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte)</p> <p><b>GESTION / Sistema:</b> Compensación</p> <p><b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada</p> <p><b>PROGRAMACION / Plazo iniciación:</b> 4º año</p>

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	10.910'49		
<b>Aprov. Medio x. sup. delim.</b>	10.910'49	9.819'44	1.091'05
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0'00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		
		PLAZO (meses)
Planeamiento	plan parcial (PP)	48
Gestión	proyecto reparcelación	54
Urbanización	ejecución de la urbanización	6



AREA DE REPARTO	AR 4	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0'4680
-----------------	------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²t	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
industrial nave	60	8.392,68	0'60	5.035,61	----
terciario edif. exclusivo	40	5.595,12	1'05	5.874,88	----
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>13.987,80</b>		<b>10.910,49</b>	<b>----</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario		-		PP
Espacios libres	2.331,30	≥10% sup. delimitada	10'00	PP
Equipamiento (edificios)	932,52	≥4% sup. delimitada	4'00	PP
Aparcamientos (plazas)	70	según PP	0'5 (p/100 m²t)	PP
<b>TOTAL</b>				

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

<b>ENCLAVE URBANO FÁBRICA TEXTIL Nº. Sª DEL ROSARIO</b>	<b>SSUNC-NSR</b>
<p><b>OBJETIVOS:</b> Ordenación de crecimiento singular debido a las necesidades de ampliación de la fábrica existente y en uso, partiendo de su clasificación como suelo urbano por las NN.SS. vigentes</p> <p><b>Condiciones:</b> las dotaciones y la cesión del 10% del aprovechamiento se realizarán económicamente ( 1)</p>	<p>SUP DELIMITADA (m²): 8.658</p> <p><b>USO GLOBAL:</b> industrial</p> <p>EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0'600</p> <p>NIVEL DE DENSIDAD -</p> <p>DENSIDAD (v iv /ha): -</p> <p>SISTEMAS GENERALES ADESCRITOS:</p> <p>-----</p>
	<p><b>IMPLANTACION:</b> Nueva en PGOU</p> <p><b>DESARROLLO:</b></p> <p>(en cuadro aparte)</p> <p><b>GESTION / Sistema:</b></p> <p>Compensación</p> <p><b>GESTION / Iniciativa:</b></p> <p>Privada</p> <p><b>PROGRAMACION / Plazo inici:</b></p> <p>1º año</p>

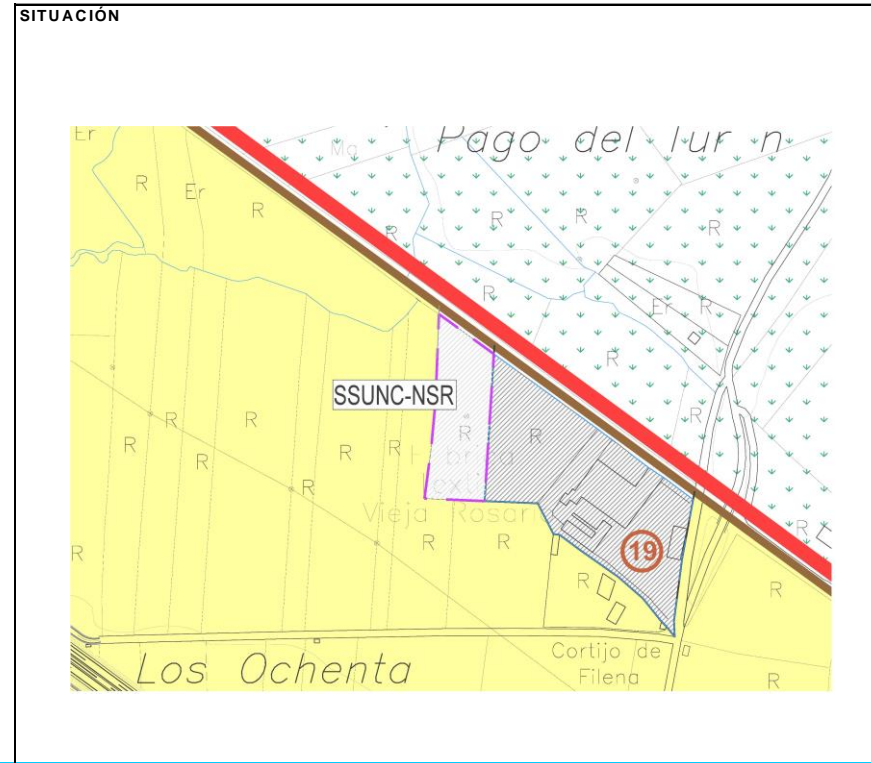
APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	4.051'95		
<b>Aprov. Medio x. sup.delim.</b>	4.051'95	3.646'76	405'19
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>			

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		PLAZO (meses)
Planeamiento	Plan Parcial (PP)	12
Gestión	proyecto reparcelación	16
Urbanización	ejecución de la urbanización	3

<b>AREA DE REPARTO</b> AR4	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>	<b>0'4680</b>
----------------------------	--	---------------

PROGRAMA DE USOS	% s/ Edif.	Techo Edif. m²t	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
industrial nave	60	3.116'88	0'60	1.870'13	
terciario edif. exclusivo	40	2.077'92	105	2.181'82	
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>5.194'80</b>		<b>4.051'95</b>	

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
<b>Viaro</b>				
<b>Espacios libres</b>	(1)	≥ 10%sup. delimitada		
<b>Equipamientos</b>	(1)	≥ 4%sup. delimitada		
Aparcamientos (plazas)	26	según PE	0'5 (p 100 m²)	PP
<b>TOTAL</b>				



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

<b>NUCLEO URBANO: PINOS PUENTE</b>		<b>SSUBS-P1</b>	
<b>OBJETIVOS:</b> Ordenación de sector situado en el centro-sur del núcleo urbano, colindante con la carretera N-432	SUP DELIMITADA (m²):	84.606	
	<b>USO GLOBAL:</b>	residencial	
	EDIF. GLOBAL (m²/m²):	0'420	
	NIVEL DE DENSIDAD	M-B	
	DENSIDAD (viv/ha):	30	
<b>Condiciones:</b>	SISTEMAS GENERALES ADOPTADOS:		
	-----		
	<b>IMPLANTACION:</b> Proviene NN.SS		
	<b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte)		
	<b>GESTION / Sistema:</b> Compensación		
<b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada			
<b>PROGRAMACION / Plazo inicio:</b> 4º año			

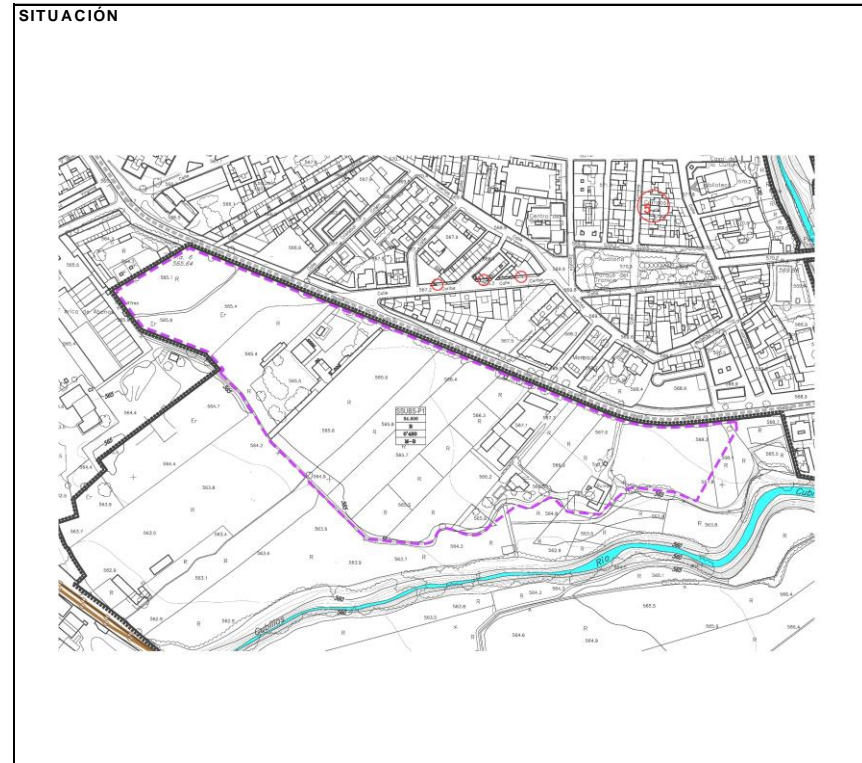
<b>APROVECHAMIENTOS</b>	<b>Aprov. Uas</b>	<b>Aprov. Sub. Prop. 90%</b>	<b>Aprov. Sub. Ayto 10%</b>
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	33.935'46		
<b>Aprov. Medio x. sup.delim.</b>	33.935'46	30.54'192	3.393'54
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0'00		

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b>		<b>PLAZO (meses)</b>
Planeamiento	Plan Parcial (PP)	48
Gestión	proyecto reparcelación	60
Urbanización	ejecución de la urbanización	16

<b>AREA DE REPARTO</b> AR9	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>	0'4011
----------------------------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
resid. compatible (unifamiliar libre)	70	24.874'16	100	24.874'16	177
resid. compatible (unifamiliar protegida)	30	10.660'36	0'85	9.06130	77
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>35.534'52</b>		<b>33.935'46</b>	<b>253</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup.del.	Localización
<b>Viario</b>				PP
<b>Espacios libres</b>	8.460'60	≥ 10%sup. delimitada	10'00	PP
<b>Equipamientos</b>	2.217'50	resto hasta 30 m²s/100 m²	2'60	PP
<b>Aparcamientos (plazas)</b>	178	según PP	0'5 (p 100 m²)	PP
<b>TOTAL</b>				



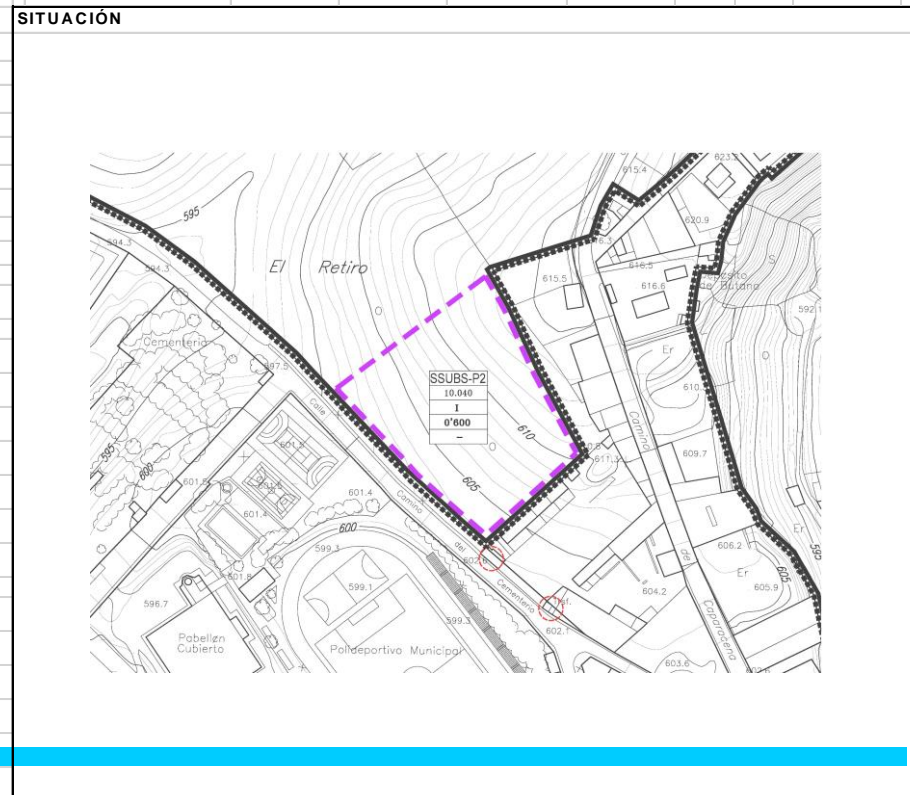


FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

<b>NUCLEO URBANO: PINOS PUENTE</b>		<b>SSUBS-P2</b>	
<b>OBJETIVOS:</b> Ordenación de sector como ampliación del suelo urbano industrial existente en la parte alta del núcleo urbano.	SUP DELIMITADA (m²):	10.040	
	<b>USO GLOBAL:</b>	industrial	
	EDIF. GLOBAL (m²/m²):	0'600	
	NIVEL DE DENSIDAD	-	
	DENSIDAD (viv/ha):	-	
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:	-----	
	<b>CONDICIONES:</b>		
	<b>IMPLANTACION:</b> Nueva en PGOU		
	<b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte)		
	<b>GESTION / Sistema:</b> Compensación		
<b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada			
<b>PROGRAMACION / Plazo inicio:</b> 2º año			

<b>APROVECHAMIENTOS</b>	<b>Aprov. Uas</b>	<b>Aprov. Sub. Prop. 90%</b>	<b>Aprov. Sub. Ayto 10%</b>
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	4.698'72		
<b>Aprov. Medio x. sup.delim.</b>	4.698'72	4.228'85	469'87
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0'00		

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b>		
		<b>PLAZO (meses)</b>
Planeamiento	Plan Parcial (PP)	24
Gestión	proyecto reparcelación	30
Urbanización	ejecución de la urbanización	6



<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>AR 10</b>	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>	0'4680
------------------------	--------------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
industrial nave	60	3.614'40	0'60	2.168'64	-
terciario edif. exclusivo	40	2.409'60	105	2.530'08	-
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>6.024'00</b>		<b>4.698'72</b>	<b>-</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup.del.	Localización
<b>Viaro</b>				PP
<b>Espacios libres</b>	1004'00	≥ 10%sup. delimitada	10'00	PP
<b>Equipamientos</b>	40'160	≥ 4%sup. delimitada	4'00	PP
<b>Aperturas de espacios</b>	31	según PP	0'5 (p 100 m²)	PP
<b>TOTAL</b>				

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO										
<b>NÚCLEO URBANO: CASANUEVA-ZUJAIRA</b>			<b>SSUBS-CZ</b>		<b>APROVECHAMIENTOS</b>					
<b>CRITERIOS / DIRECTRICES:</b> Ordenación de sector situado en el extremo o este del núcleo urbano, como extensión del mismo.			SUP DELIMITADA (m²):	53.435	<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	23.077,90				
			USO GLOBAL:	residencial	<b>Aprov. Medio x. sup. delim.</b>	23.077,90	20.770,11	2.307,79		
			EDIF. GLOBAL (m²/m²):	0,45	<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0'00				
			NIVEL DE DENSIDAD:	M.B	<b>CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN</b>					
			DENSIDAD (viv/ha):	30			PLAZO (meses)			
<b>Condiciones:</b> respeto a la llanura de inundación de la T-500 según lo previsto en el Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU.			SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:		Planeamiento					
			-----		plan parcial (PP)		24			
					Gestión		proyecto reparcelación		30	
					Urbanización		ejecución de la urbanización		10	
			<b>IMPLANTACION:</b> Proviene NN.SS. <b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte) <b>GESTION / Sistema:</b> Compensación <b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada <b>PROGRAMACION / Plazo iniciación:</b> 2º año		<b>SITUACIÓN</b>					
<b>AREA DE REPARTO</b>	AR 6	<b>APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)</b>			0,4319					
<b>PROGRAMA DE USOS</b>										
	% s/Edif.	Techo Edif. m²t	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.					
resid. unif. Libre	66,50	15.990,42	1,00	15.990,42	112					
resid. unif. Protegida	28,50	6.853,04	0,85	5.825,08	48					
terciario	5,00	1.202,29	1,05	1.262,40	----					
<b>TOTAL</b>	100	24.045,75		23.077,90	160					
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>										
	Suelo m²	estandar LOUA	% sup.del.	Localización						
<b>Viaro</b>		-		PP						
<b>Espacios libres</b>	5.343,50	≥10%sup. delimitada	10'00	PP						
<b>Equipamientos</b>	1.870,23	resto hasta 30 m²s/100 m²t	3,50	PP						
<b>Aparcamientos (plazas)</b>	121	según PP	0'5 (p/100 m²t)	PP						
<b>TOTAL</b>										

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

<b>NUCLEO URBANO: FUENSANTA</b>	<b>SSUBS-F</b>
<b>OBJETIVOS:</b> Ordenación de sector situado al este del núcleo urbano, contiguo al acceso al mismo.  <b>Condiciones:</b>	SUP DELIMITADA (m²): 11027 USO GLOBAL: turístico EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0'300 NIVEL DE DENSIDAD DENSIDAD (viv/ha): SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: -----
	<b>IMPLANTACION:</b> Nueva en PGOU <b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte) <b>GESTION / Sistema:</b> Compensación <b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada <b>PROGRAMACION / Plazo inici:</b> 2º año

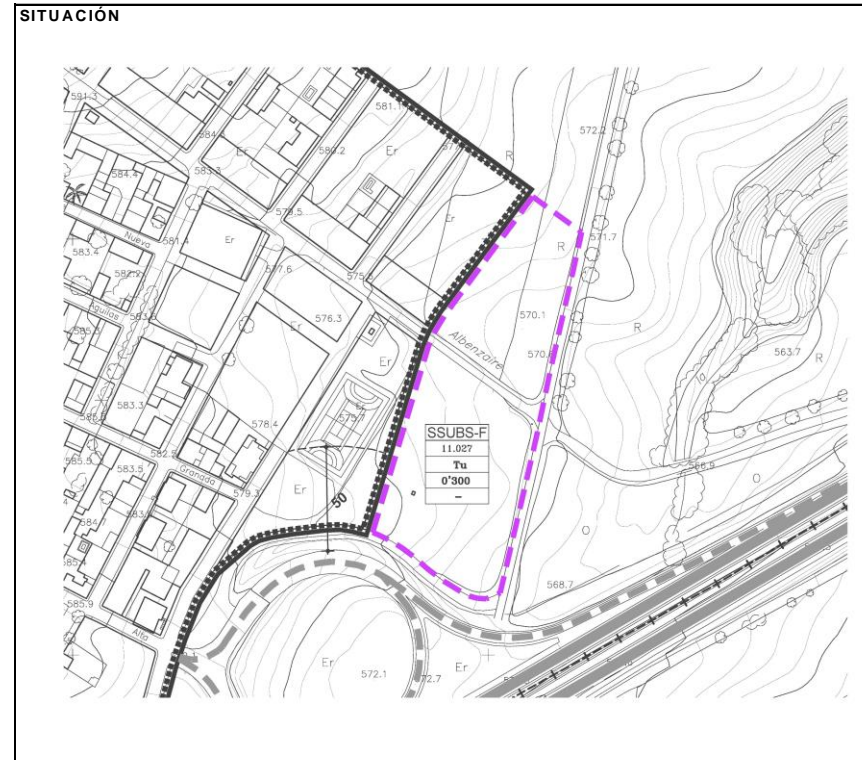
APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayo 10%
Aprovechamiento Objetivo	3.771'23		
Aprov. Medio x. sup.delim.	3.771'23	3.394'11	377'12
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		PLAZO (meses)
Planeamiento	Plan Parcial (PP)	24
Gestión	proyecto reparcelación	30
Urbanización	ejecución de la urbanización	6

AREA DE REPARTO AR11	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0'3420
----------------------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
edif. Exclusivo	60	1.984'86	120	2.381'83	-
en otras edificaciones	40	1.323'24	105	1.389'40	-
					-
					-
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>3,308'10</b>		<b>3.771'23</b>	<b>-</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup.del.	Localización
Viario				PP
Espacios libres	2.205'40	≥ 20%sup. delimitada	20'00	PP
Equipamientos	55'35	≥ 5%sup. delimitada	5'00	PP
Aparcamientos (plazas)	34	según PP	1 (p 100 mR)	PP
<b>TOTAL</b>				



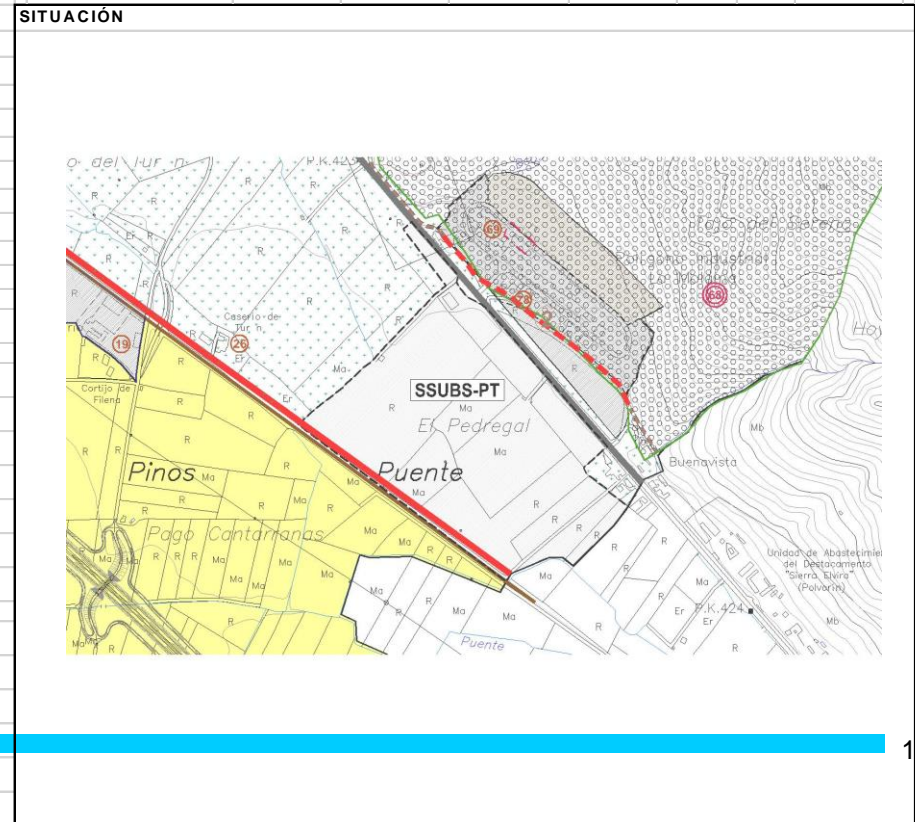


FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

TERRITORIO	SSUBS-PT
<p><b>CRITERIOS / DIRECTRICES:</b> Ordenación de sector industrial (El Turán) situado frente al enclave urbano de la Molaina y lindante con la N-432, por la que toma acceso.</p> <p><b>Condiciones:</b> Previsión del vial de servicio en el frente de la carretera N-432, limitando los accesos al mismo.</p>	<p><b>SUP DELIMITADA (m²):</b> 298.036</p> <p><b>USO GLOBAL:</b> industrial</p> <p><b>EDIF. GLOBAL (m²/m²):</b> 0,650</p> <p><b>NIVEL DE DENSIDAD:</b> ----</p> <p><b>DENSIDAD (viv/ha):</b> ----</p> <p><b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:</b></p> <p>-----</p>
	<p><b>IM PLANTACION:</b> Proviene NN.SS.</p> <p><b>DESARROLLO:</b> (en cuadro aparte)</p> <p><b>GESTION / Sistema:</b> Compensación</p> <p><b>GESTION / Iniciativa:</b> Privada</p> <p><b>PROGRAMACION / Plazo iniciación:</b> 2º año</p>

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	151.104,25		
<b>Aprov. Medio x. sup. delim.</b>	151.104,25	135.993,82	15.110,43
<b>Exceso / Defecto aprovechamiento</b>	0'00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		
		PLAZO (meses)
Planeamiento	plan parcial (PP)	24
Gestión	proyecto reparcelación	32
Urbanización	ejecución de la urbanización	14



AREA DE REPARTO	AR 7	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,5070
-----------------	------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²t	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
industrial nave	60	116.234,04	0,60	69.740,42	----
terciario edificio exclusivo	40	77.489,36	1,05	81.363,83	----
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>193.723,40</b>		<b>151,104,25</b>	<b>----</b>

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
<b>Viario</b>		-		PP
<b>Espacios libres</b>	29.803,60	≥10% sup. delimitada	10'00	PP
<b>Equipamiento</b>	11.921,44	resto hasta 30 m²/100 m²t	4'00	PP
<b>Aparcamientos (plazas)</b>	97	según PP	0'5 (p/100 m²t)	PP
<b>TOTAL</b>				

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

TERRITORIO	SSUBS-PB
<p><b>CRITERIOS / DIRECTRICES:</b> Ordenación de sector residencial desvinculado de núcleo urbano, manteniendo las determinaciones estructurales con que fue clasificado por las NN.SS. vigentes.</p>	<p>SUP DELIMITADA (m²): 203.035</p> <p>USO GLOBAL: residencial</p> <p>EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0,2782</p> <p>NIVEL DE DENSIDAD: 0</p> <p>DENSIDAD (viv/ha): 14,48</p> <p>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS:</p>
	<p>CONDICIONES: Respeto a la expropiación sufrida por el trazado de la vía del AVE (1).</p>

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayo 10%
Aprovechamiento Objetivo	57.670'50		
Aprov. Medio x. sup. delim.	57.670'50	51.903'45	5.767'05
Exceso / Defecto aprovechamiento	0,00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		PLAZO (meses)
Planeamiento	plan parcial (PP)	24
Gestión	proyecto reparcelación	30
Urbanización	ejecución de la urbanización	14

AREA DE REPARTO AR 8	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,2840
----------------------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
resid. unifamiliar libre	49	27.677'32	1,00	27.677'32	205
resid. unifamiliar protegida	21	11.861'71	0,85	10.082'45	88
turístico	25	14.121'08	1,20	16.945'30	---
terciario	5	2.824'22	1,05	2.965'43	---
<b>TOTAL</b>	100	56.484'34		57.670'50	293

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viaro		-		PP
Espacios libres	20.303'50	≥10%sup. delimitada	10,00	PP
Equipamientos	8.121'40	resto hasta 30 m²s/ 100 m²	4,00	PP
Aparcamientos (plazas)	283	según PP	0'5 (p/100 m²)	PP
<b>TOTAL</b>				

