

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

3379/23

## AYUNTAMIENTO DE ILLAR

### ANUNCIO

Expediente Nº 2021/405440/003-560/00001

Juan Francisco Duarte Sánchez, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Íllar (Almería),  
HACE SABER:

Que el Ayuntamiento Pleno con la asistencia de todos los miembros, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2023, aprobó definitivamente, por mayoría absoluta (7 votos a favor) la "Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía", promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Íllar.

El documento de aprobación definitiva, compuesto por la memoria general, las ordenanzas reguladoras de la edificación, la documentación gráfica y sus anexos, ha sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el contenido que se incluyen al presente anuncio.

Además, ha sido inscrito y depositado el instrumento "Adaptación Parcial a la LOUA de la Delimitación de Suelo Urbano de Íllar", en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el Número de Registro 9836 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Íllar de la Unidad Registral de Almería.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el art. 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

A continuación, se transcribe literalmente el texto normativo del documento técnico.

Los planos y demás documentación gráfica pueden consultarse en la web del Ayuntamiento [www.illar.es](http://www.illar.es) y a través del siguiente enlace: <https://ov.dipalme.org/verifirma/code/2YSsRLx%2FHh%2FCT2%2Fj5%2BGAQ%3D%3D>

<p><b>DOCUMENTO DEFINITIVO ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO ÍLLAR (ALMERÍA) REF.: 21-4054T1147-04</b></p>
--

#### ÍNDICE GENERAL.

##### I. MEMORIA GENERAL.

1. MEMORIA INFORMATIVA
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

##### II. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

##### III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

##### ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO.

##### ANEXO 2: CERTIFICADO ORVE.

#### I. MEMORIA GENERAL.

##### ÍNDICE.

##### 1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.
- 1.2. CONCEPTO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU.
- 1.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN A LOS MUNICIPIOS CON PDSU VIGENTE.
- 1.4. MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.
- 1.5. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN DEL PDSU VIGENTE A LA LOUA.
- 1.6. TRAMITACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU A LA LOUA.
- 1.7. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.
  - 1.7.1. ESPACIOS PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.
  - 1.7.2. VÍAS PECUARIAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.
- 1.8. ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO.
- 1.9. PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO

##### 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 2.2. NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.
- 2.3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.
- 2.4. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.
- 2.5. CUADRO RESUMEN.
- 2.6. AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.
- 2.7. CONCLUSIÓN.

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.

Se recibe en esta Unidad de Asistencia a Municipios solicitud por parte del Excmo. Ayuntamiento de Íllar para la realización de los trabajos necesarios para la adaptación del PDSU del municipio a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a las condiciones fijadas por la Instrucción 12/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

Aprobado inicialmente el PDSU de Íllar, por Resolución de Alcaldía Nº 31/2021 de fecha 10/12/2021, publicado en el BOP Nº - 239, de 16 de diciembre de 2021, y posteriormente, una vez contempladas las consideraciones realizadas por distintos órganos sectoriales afectados, así como la adecuación del ancho viario en un tramo de la calle Almazara y el cambio de categoría de suelo en ese mismo tramo, se consideró necesario modificar el documento y por tanto someter nuevamente el PDSU a información pública, adoptando nueva Resolución de Alcaldía Nº 10/2023, de fecha 2 de marzo de 2023, aprobando inicialmente la adaptación parcial del Proyecto de Delimitación de suelo urbano de Íllar, la cual fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia Nº 44, de fecha 7 de marzo de 2023, sometiéndose nuevamente a información pública durante el plazo de un mes.

Por parte del Ayuntamiento se han detectado unas discrepancias no sustanciales, consistentes en la transcripción del apartado memoria informativa, concretamente en el segundo párrafo del punto 1.1 denominado "antecedentes y objeto del trabajo", al omitir los datos de la segunda aprobación inicial y un error gráfico, consistente en la ubicación correcta sobre los planos de las dotaciones que aparecen con el Nº - 17 (Ermita de las Animas) y con el Nº - 18 (lugarejo). Por este motivo, se solicita con registro de entrada: 70120 - 06/10/2023 a la Excmo. Diputación Provincial que elabore un documento definitivo de aprobación definitiva que incorpore las discrepancias no sustanciales citadas.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, el presente documento definitivo de la Adaptación Parcial de PDSU de Íllar tiene por objeto completar el apartado 1.1. de la memoria informativa y corregir el error gráfico respecto a la ubicación de la dotación 17: Ermita y aclarar que la dotación 18: lugarejo es solo un punto en coordenadas (UTM ETRS89 h30N: 532188,4093592) Integrante del Patrimonio Histórico Andaluz (registrado en Mosaico).

### 1.2. CONCEPTO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU) configurado por la legislación estatal, es una figura subsidiaria para el caso de inexistencia de planeamiento general, que tiene por objeto delimitar el perímetro de los terrenos del ámbito a que se refiere que, por contar con los servicios mínimos de urbanización o encontrarse en áreas consolidadas de la edificación, tengan la consideración de suelo urbano, quedando el resto clasificado como suelo no urbanizable.

Su función se reduce a delimitar el suelo urbano del no urbanizable, imposibilitando las actuaciones de transformación urbanística, por cuanto no se contempla el suelo urbanizable. La práctica urbanística ha consolidado esta figura como instrumento adecuado para los municipios con escasa problemática urbanística y territorial.

La evolución del régimen de los PDSU en la legislación urbanística ha sido el siguiente:

- En la Ley del suelo de 1975, se incluyen por primera vez los PDSU
- En la Ley del suelo de 1992 se mantienen los PDSU con la misma regulación
- En la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) desaparece la regulación del PDSU. De acuerdo a la Disposición Transitoria 2ª tendrán vigencia transitoria.
- El RD 2159/78, de 23 junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento urbanístico estatal (en adelante RPU) regula los PDSU en los art. 102,103 y 153. Reglamento de carácter supletorio de acuerdo a la DT 9ª LOUA: Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley el RPU.
- Y, por último, en la Instrucción 12/2019 de la Dirección General de Ordenación del territorio y urbanismo, sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los PDSU, se aclara que de acuerdo al marco legal vigente:
  - Se pueden formular nuevos PDSU en los municipios sin planeamiento general, conforme a la DT 7ª LOUA.
  - Se pueden formular Adaptaciones Parciales a la LOUA de los PDSU vigentes, de acuerdo a la DT 2ª LOUA.

### 1.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN A LOS MUNICIPIOS CON PDSU VIGENTE.

La LOUA establece el mantenimiento de la vigencia de los PGOU, NNSS y PDSU, vigentes a la entrada en vigor de la ley andaluza, hasta su revisión o total cumplimiento:

"(...) todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta" (DT 2ª LOUA).

Mientras los Instrumentos de planeamiento se revisan, y sin perjuicio de mantener su vigencia, los preceptos siguientes de la LOUA son de aplicación directa:

- TÍTULO II: Régimen Urbanístico del Suelo
- TÍTULO III: Instrumentos de Intervención del mercado de suelo
- TÍTULO VI: Disciplina Urbanística.
- TÍTULO VII: Las infracciones urbanísticas y sanciones

No obstante, en lo que respecta a la clasificación del suelo, serán de aplicación directa las reglas clasificatorias de la DT 1ª LOUA "Clasificación del suelo a los efectos de su régimen urbanístico". Teniendo en cuenta el art 45 de la LOUA, donde literalmente dispone que:

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

- A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
- B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.
  - b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
  - c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Es decir, mientras no se revisen, se mantiene la delimitación y clasificación del suelo urbano efectuada por el PDSU vigente, debiendo considerarse suelo urbano consolidado el que cumple los criterios del artículo 45.2.a de la LOUA, dispone de ordenación detallada y no requiera delimitar unidades de ejecución. El resto del suelo urbano del PDSU vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Por lo que respecta al SNU, se considera SNU de especial protección el clasificado como SNU por el PDSU vigente y vinculado a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

#### 1.4. MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN.

A raíz de la redacción por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Instrucción 12/2019, sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en la cual se dan las directrices necesarias para proceder a la adaptación de estos instrumentos a la LOUA, surge por parte del Excmo. Ayuntamiento el interés por proceder a la formulación de un documento de su PDSU con una cartografía más fiel a la realidad que recoja por una parte la realidad edificada y las alineaciones del casco tradicional de núcleo, así como la ordenación establecida por los distintos estudios de detalle aprobados, obteniéndose así un documento actualizado y refundido de planeamiento general que consultar a la hora de edificar el suelo urbano.

Dicho documento distinguirá entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado, considerando la corporación municipal de vital importancia que, para este último tipo de suelo, quede establecida la ordenación pormenorizada mediante el señalamiento de alineaciones, favoreciendo de esta forma un desarrollo del suelo ordenado y sencillo al evitarse la tramitación innecesaria de estudios de detalle que ralentizan la edificación del suelo. Dicha ordenación del suelo urbano no consolidado, permitirá, además, al Ayuntamiento proceder a la urbanización directa de calles y al trazado de infraestructuras urbanas, así como la obtención por cesión gratuita de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

#### 1.5. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN DEL PDSU VIGENTE A LA LOUA.

El contenido de los PDSU viene regulado por los artículos 102 y 103 del RPU con el siguiente tenor:

##### Artículo 102.

1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.
2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:
  - a) Alineaciones del sistema viario existente completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema.
  - b) Reglamentación de las condiciones de la edificación.
3. Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

##### Artículo 103.

1. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano tendrá en todo caso los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos.
- b) Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.
- c) Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.

2. El Proyecto de Delimitación, cuando desarrolle las determinaciones previstas en el número 2 del artículo anterior, deberá contener, además, los siguientes documentos:

- a) Planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.
- b) Ordenanzas reguladoras de la edificación, referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

La referencia al artículo 74 de la Ley del Suelo debe entenderse realizada al artículo 57 de la LOUA, siendo no obstante de aplicación y a estos efectos, por su carácter supletorio, lo dispuesto en el artículo 99 del RPU.

1. Conforme al Art 2.1. de la Instrucción 12/2019, los criterios de clasificación del suelo en los PDSU en municipios sin planeamiento general aplicables a la APPDSU son:

- a) De conformidad a lo dispuesto en la DT 7ª de la LOUA, el PDSU que se formule en municipios sin planeamiento general debe delimitar como suelo urbano el que cumple lo dispuesto en el artículo 45 LOUA, teniendo la consideración de suelo no urbanizable el resto de los terrenos del término municipal.
- b) Dicho PDSU podrá diferenciar el suelo urbano consolidado del no consolidado por aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 45 de la LOUA.
- c) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección los terrenos vinculados a la clase de suelo no urbanizables por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

2. Conforme al Art 2.2. de la Instrucción 12/2019, el restante contenido de los PDSU en municipios sin planeamiento general, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 102 y 103 del RPU, el PDSU podrá contener:

- a) Alineaciones y rasantes del sistema viario existente completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema, mediante planos a escala 1:2.000. Dichas alineaciones podrán se completadas o reajustadas mediante Estudio de Detalle.
- b) Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante Ordenanzas reguladoras referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla.

Todo ello con el alcance y contenido expresado en los citados artículos. Al respecto conviene precisar que, en ningún caso, se podrán alterar las condiciones que, para las alturas de las edificaciones, establecen los artículos 57 de la LOUA y 99 del RPU.

### 1.6. TRAMITACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PDSU A LA LOUA.

En lo que respecta a la tramitación de la AP del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, también será de aplicación supletoria, lo dispuesto en el artículo 153 RPU, deben prevalecer las reglas de procedimiento establecidas en los artículos 31 y 32 la LOUA para los planes parciales, no siendo por tanto necesaria, en este caso, ni aprobación provisional ni informe de la Diputación Provincial y, por tanto, se seguirán los siguientes trámites: .

1. Aprobación inicial por el Ayuntamiento.
2. Información al público por 1 mes.
3. Informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo. Este informe se emitirá en el plazo de un mes.
4. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.
5. Publicación en el BOP y comunicación al órgano urbanístico competente de la Junta de Andalucía.

Dado que el PDSU se limita esencialmente a aplicar las determinaciones clasificatorias y las normas de aplicación directa de la LOUA, determinando una situación preexistente de carácter fáctico o real, no estará sometido a evaluación ambiental estratégica.

### 1.7. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.

El municipio de Íllar se encuentra situado en la cuenca media del Río Andarax, entre Sierra Nevada y la Sierra de Gádor y Enix, correspondiente a la zona oeste de la provincia de Almería. Forma parte de la Comarca de la Alpujarra Almeriense. Sus características básicas son las siguientes:

Límites territoriales	Al Norte: Alboloduy. Al Este: Santa Cruz, Bentarique y Huécija. Al Sur: Bentarique y Huécija. Al Oeste: Instinción.
Superficie del término municipal (SIMA)	19,17
Nº de habitantes (INE 2020)	394
Densidad de población (hab/km <sup>2</sup> )	20,55
Evolución demográfica (2000-2020)	- 16,88
Núcleos de población (SIMA 2020)	1
Población en diseminado (SIMA 2020)	30

Nº de habitantes extranjeros (padrón 2020)	21	
Nº de viviendas familiares (SIMA 2011)	177	
Usos del terreno	Cultivo leñoso: 191 Ha Naranja: 124 Ha Almendo: 4 Ha	Cultivo herbáceo: 7 Ha Patata: 1 Ha

**1.7.1. ESPACIOS PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.**

En 1989, el Parlamento de Andalucía declaró Sierra Nevada como Parque Natural debido a las singularidades de su flora, fauna, geomorfología y paisaje, donde se incluye la localidad, desde el margen norte del Río Andarax hasta el límite septentrional del Término Municipal. Posteriormente, el Parlamento autonómico propuso la declaración de Parque Nacional de la zona núcleo, que ocupa el extremo norte del municipio. Ambos forman parte, desde 2007, de la figura de gestión Espacio Natural de Sierra Nevada. Es, a su vez, Zona de Especial Conservación (ES6140004) y Zona de Especial Protección para las Aves (ES6140004) y, en consecuencia, espacio protegido Red Natura 2000. Además, está adherido a la Carta Europea de Turismo Sostenible (CETS), y Reserva de la Biosfera. Por último, está adherido a la Lista Verde de Áreas Protegidas y Conservadas de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza.

**Reservas de la Biosfera de Andalucía, junio de 2017**

-  Reserva de la Biosfera Intercontinental del Mediterráneo
-  Resto de Reservas de la Biosfera de Andalucía

**Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM) de Andalucía, junio de 2019**

-  ZEPIM

**Red Natura 2000 (LIC, ZEC y ZEPA) en Andalucía, agosto de 2020**

-  LIC
-  ZEC
-  ZEPA

**Patrimonio de la Humanidad (bien natural) en Andalucía: Doñana, enero de 1994**

-  Patrimonio de la Humanidad

**Humedales andaluces incluidos en la Lista de Ramsar, agosto 2009**

-  Humedales incluidos en Lista Ramsar

**Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (EENNPP), julio de 2021**

-  Parque Nacional
-  Parque Natural
-  Paisaje Protegido
-  Paraje Natural
-  Reserva Natural
-  Reserva Natural Concertada
-  Parque Periurbano
-  Monumento Natural
-  Zona de protección del Parque Nacional
-  Zona de protección de la Reserva Natural
-  Zona de protección del Monumento Natural
-  Espacio Natural

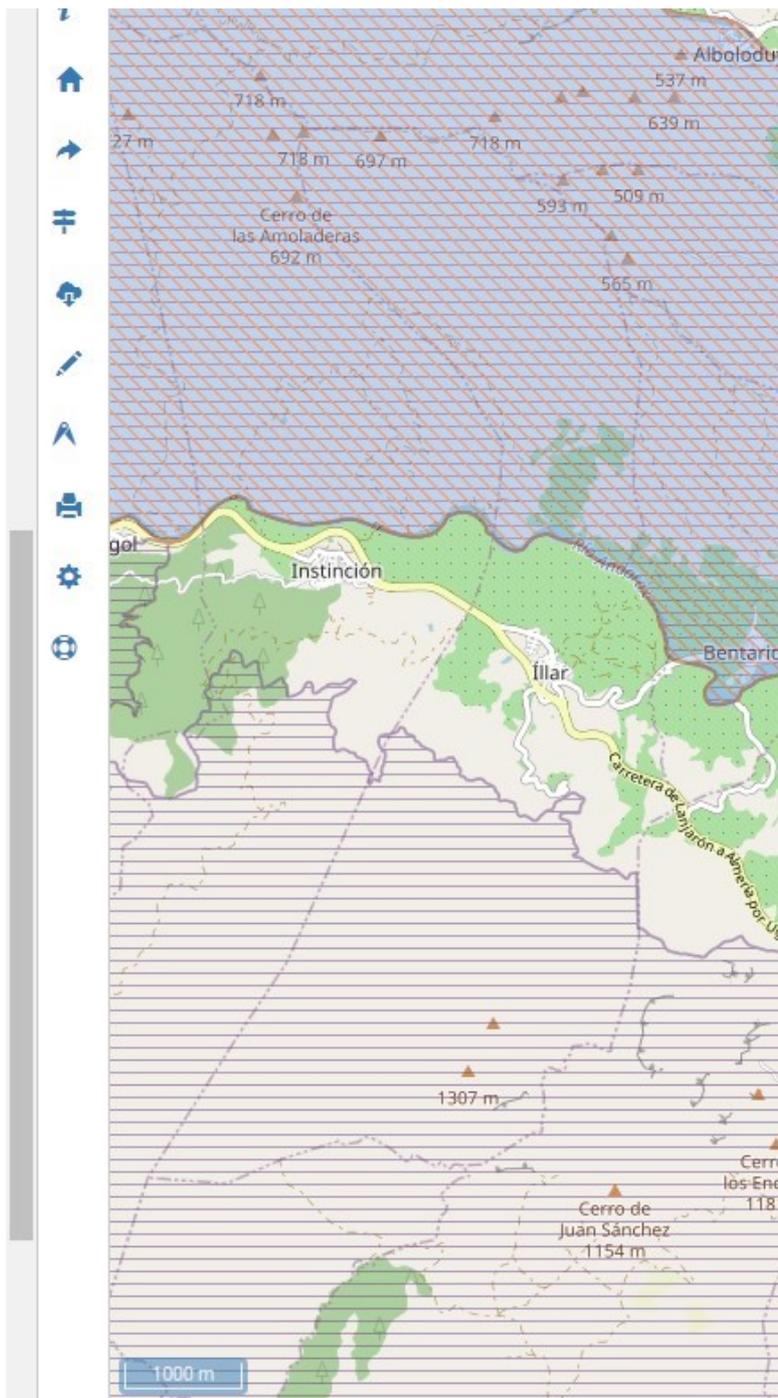


Figura 1: Espacios naturales municipio de Illar. Fuente: Visor REDIAM.

Así mismo, la mitad sur y tercio norte del municipio se encuentra ocupada en su práctica totalidad por el monte público (AL-30063-AY) que pertenece, en su parte meridional, a las Sierras de Gádor y Énix, la cual es Zona de Especial Conservación (ES6110008). Esta se rige por el Plan de Gestión de la ZEC Sierras de Gádor y Énix.

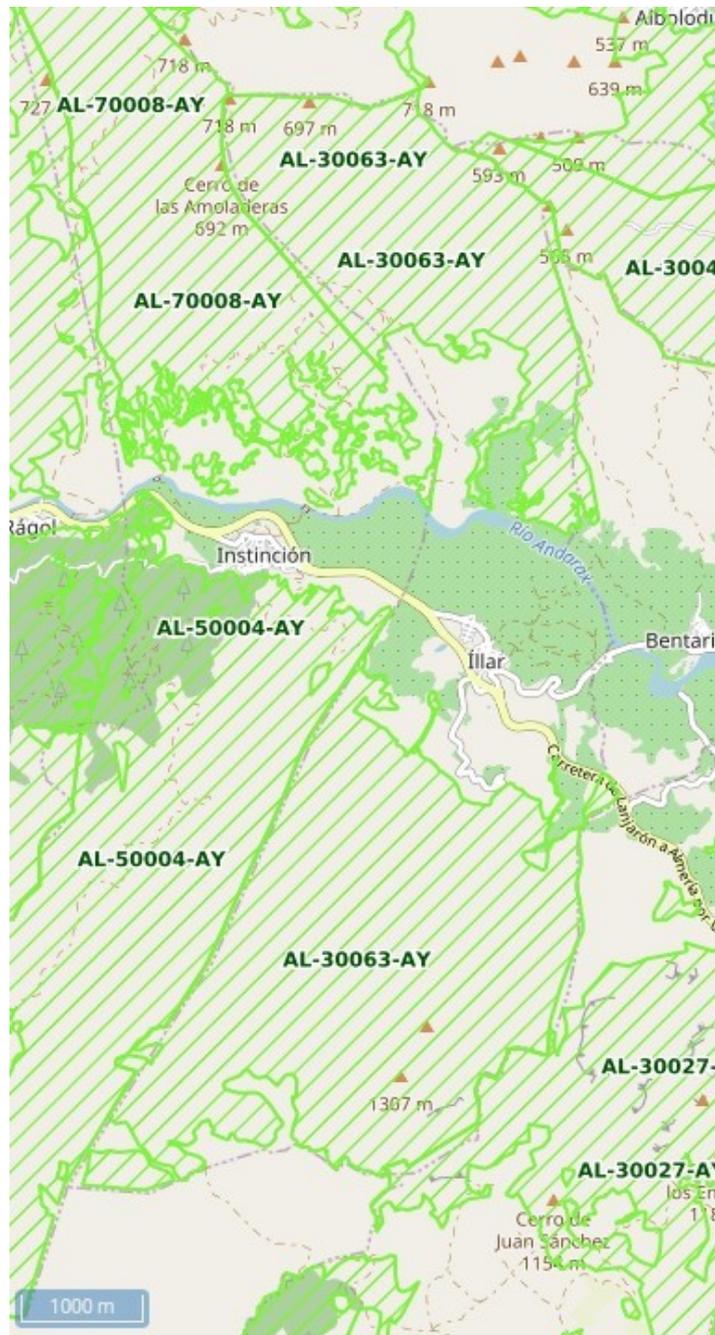


Figura 2: Monte público municipio de Íllar. Fuente: Visor REDIAM.

**1.7.2. VÍAS PECUARIAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.**

Se encuentran regidas por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y D 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. Según la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Íllar (con fecha de resolución de 11 de febrero de 2005), se pueden situar:

Nº	Código	Denominación	Longitud Aproximada (m)	Anchura Legal (m)	Orientación
1	04054001	Cordel de la Chatana	381,36	37,50	Sur-Noreste
			249	18,805	
2	04054002	Cordel de la Solana	325	30	Este-Oeste
			1.252,57	15	
3	04054003	Vereda de la Solaneta	1.063,32	4	Sur-Noreste-Noroeste
			9.994,27	10,445	
4	04054004	Vereda del Peñón Rodado	2.583,01	10,445	Sur-Noreste
<b>Total</b>			<b>16.099,72</b>		

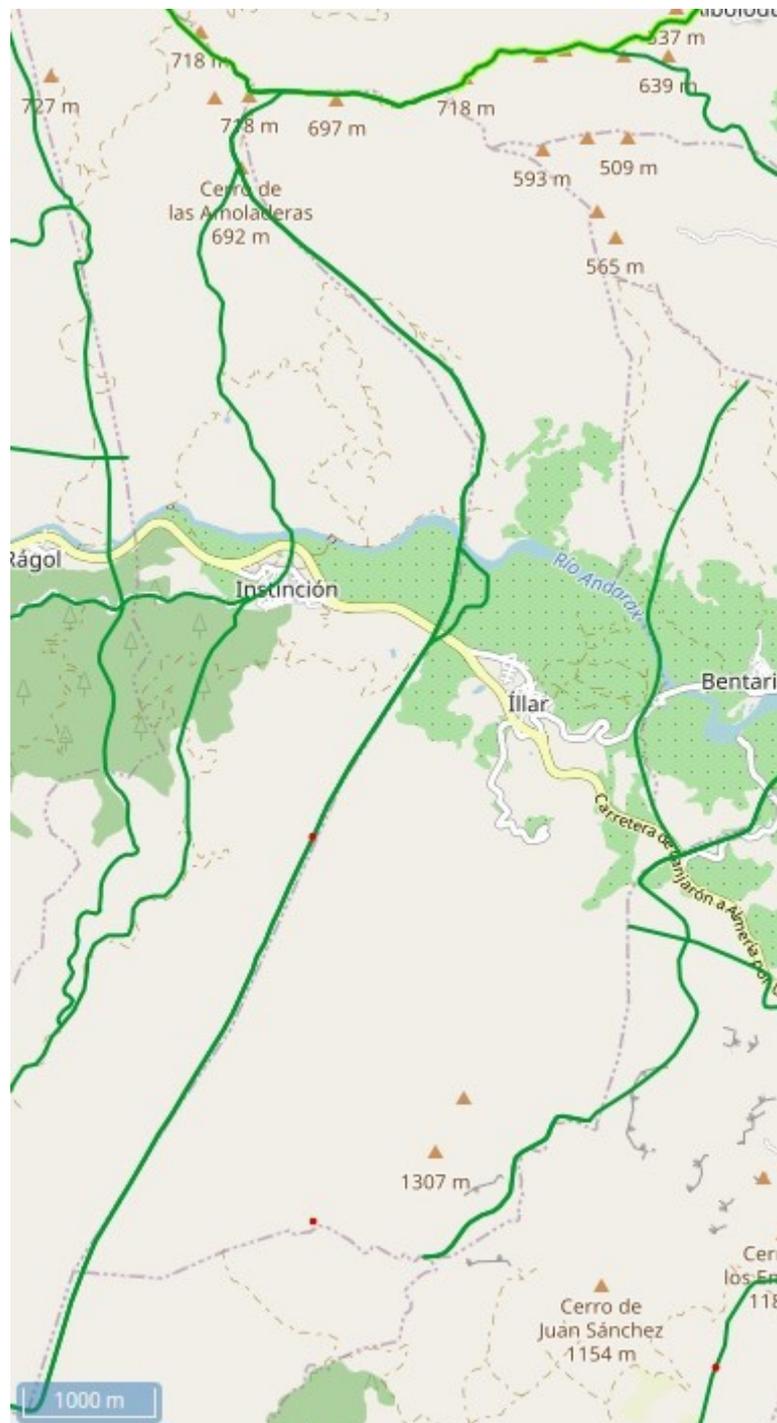


Figura 3: Vías pecuarias clasificadas en el término municipal de Íllar. Fuente: Visor REDIAM.

### 1.8. ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO.

El municipio de Íllar carece de planeamiento general conforme a la LOUA, estando vigente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente el 7 de marzo de 1979.

En cuanto a la ordenación del suelo urbano, se tomó como base la cartografía catastral disponible durante la redacción del documento, marcándose las alineaciones de la edificación existentes en esa fecha. La delimitación original contemplaba como suelo urbano únicamente el núcleo de Íllar.

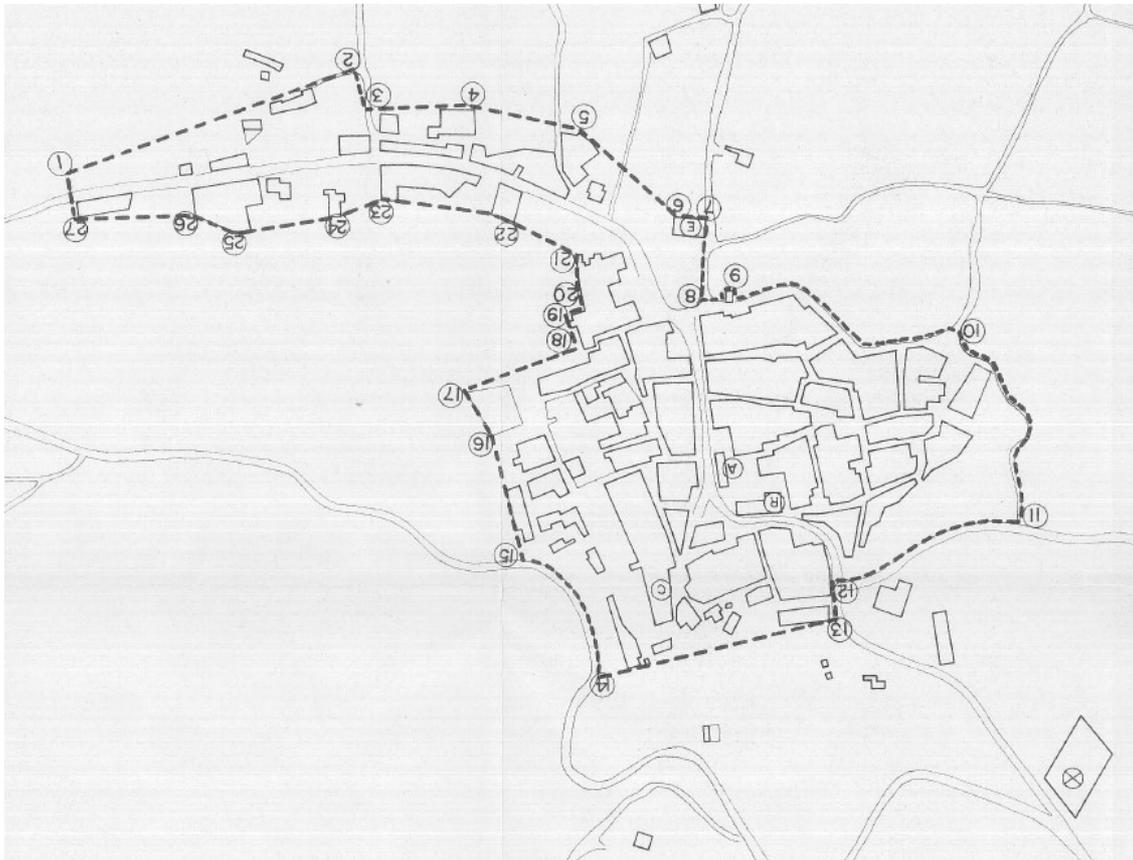


Figura 4: Plano de propuesta del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de 1979.

Como consecuencia de lo anterior, nos encontramos con una cartografía de delimitación del suelo urbano de Íllar que, se configura con una geometría irregular que se concentra, en torno al núcleo histórico, y se extiende linealmente a lo largo de la Avenida Príncipe de Asturias.

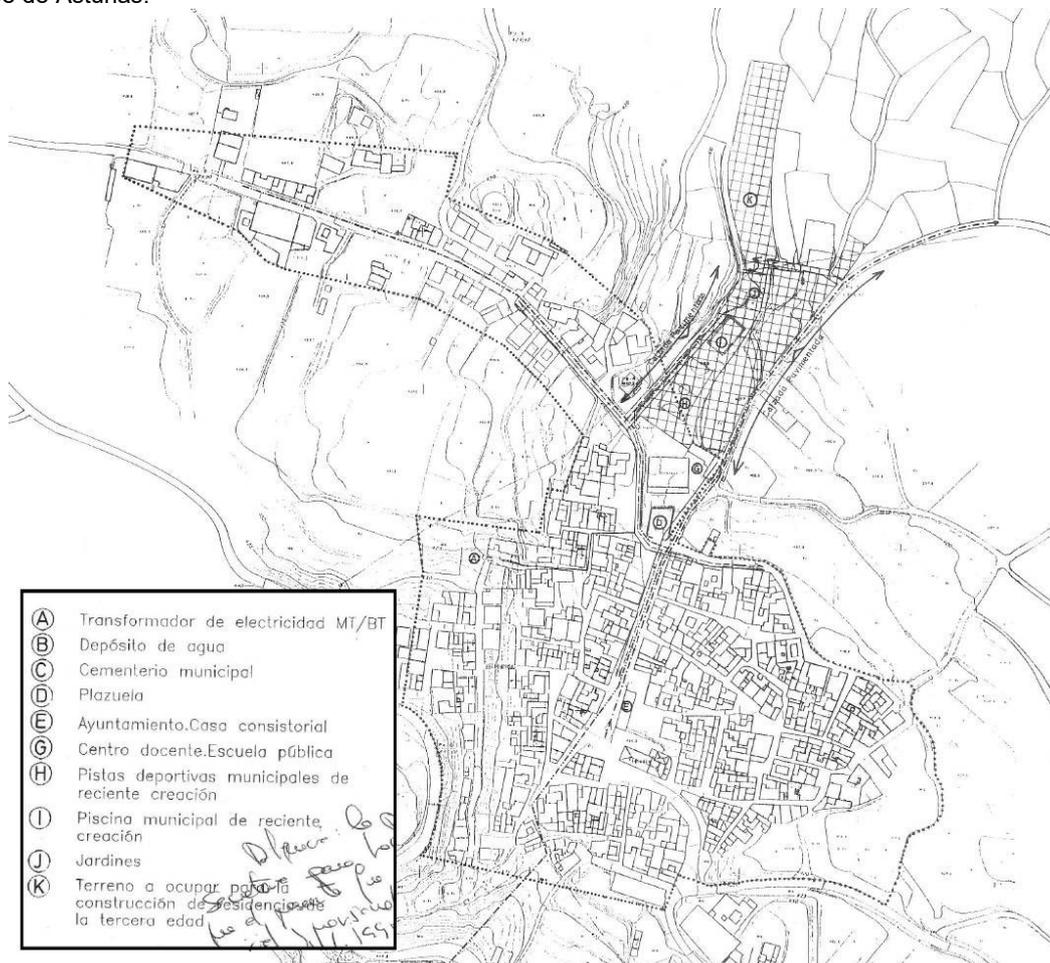


Figura 5: Plano de infraestructuras existentes de la Modificación del PDSU de Íllar de 1995.

Esta figura de planeamiento ha sufrido tres modificaciones desde su entrada en vigor, en los años 1995, 2000 y 2002. En la primera de ellas, aprobada definitivamente el 15 de diciembre de 1995, se incorporaron entre otros equipamientos: pistas deportivas, piscina municipal, jardines y espacio para una residencia de la tercera edad, en la zona norte de la delimitación existente. Así mismo, está área también contenía otras parcelas sin uso asignado.

Debido a la pobre grafía de la planimetría disponible de la modificación del año 2000, se han superpuesto los distintos planos disponibles para estimar el alcance de la ampliación de suelo urbano realizada en este periodo. Igualmente, para su elaboración se ha considerado listado de parcelas, del plano de parcelario y estado actual de los terrenos, donde aparecen sus propietarios y la superficie de éstas.

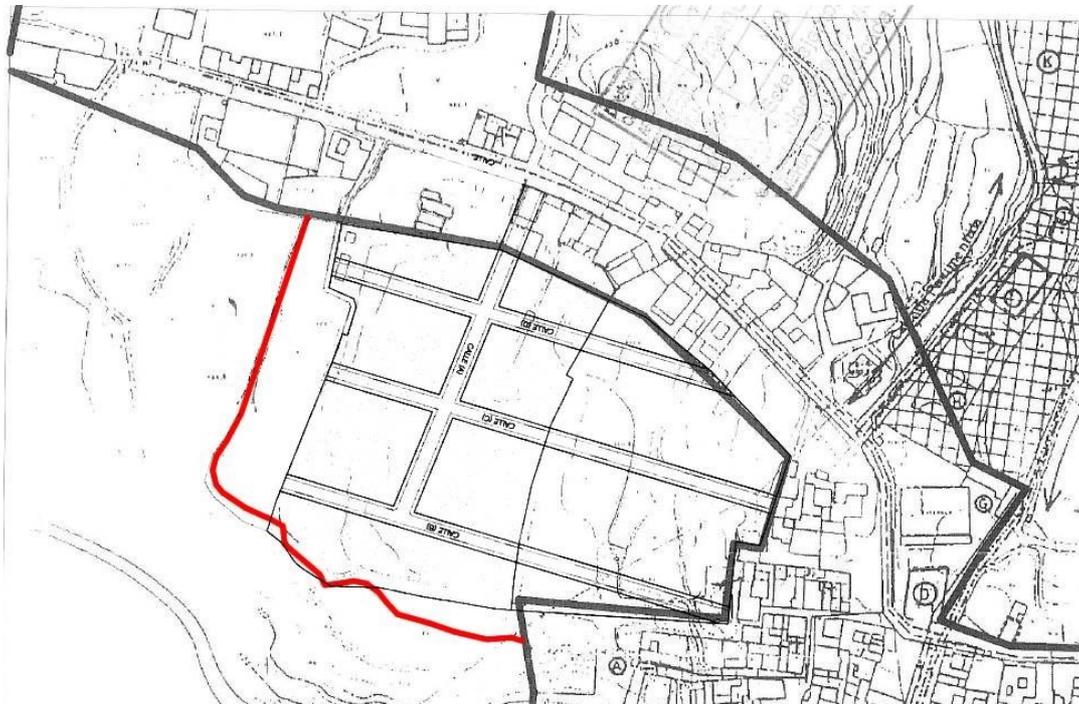


Figura 6: Estimación de la Delimitación propuesta por modificación de PDSU de 2000 y ordenación.

De este modo, podemos ver que se añadió un área por debajo de la Avenida Príncipe de Asturias, sin alcanzar a la carretera A-348. En ella se propuso una ordenación, con dos fases de ejecución, en la que aparecen una serie de viales, que no tienen en cuenta conexiones con el núcleo urbano al este, y asigna las parcelas 4 (1º fase) y 12 (2º fase) a espacios libres. De ellas, solo se llevó a cabo la primera fase de ejecución, con modificaciones como la extensión del vial que conecta la Avenida del Principe de Asturias hacia el sur, superponiéndose con la parcela 5.

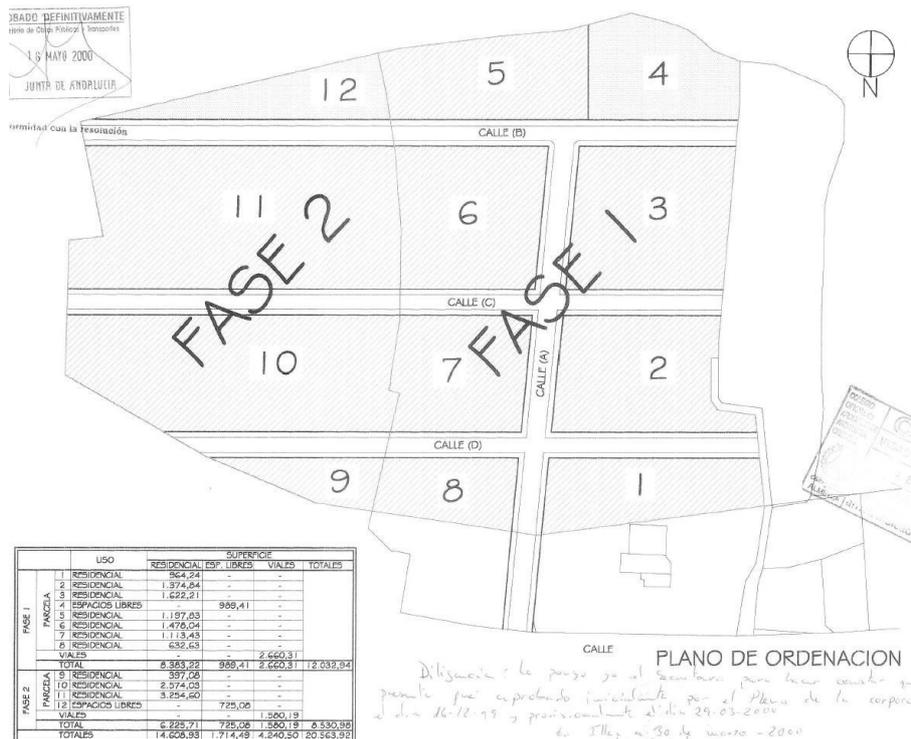


Figura 7: Plano de Ordenación de la Modificación del PDSU de Íllar de 2000.

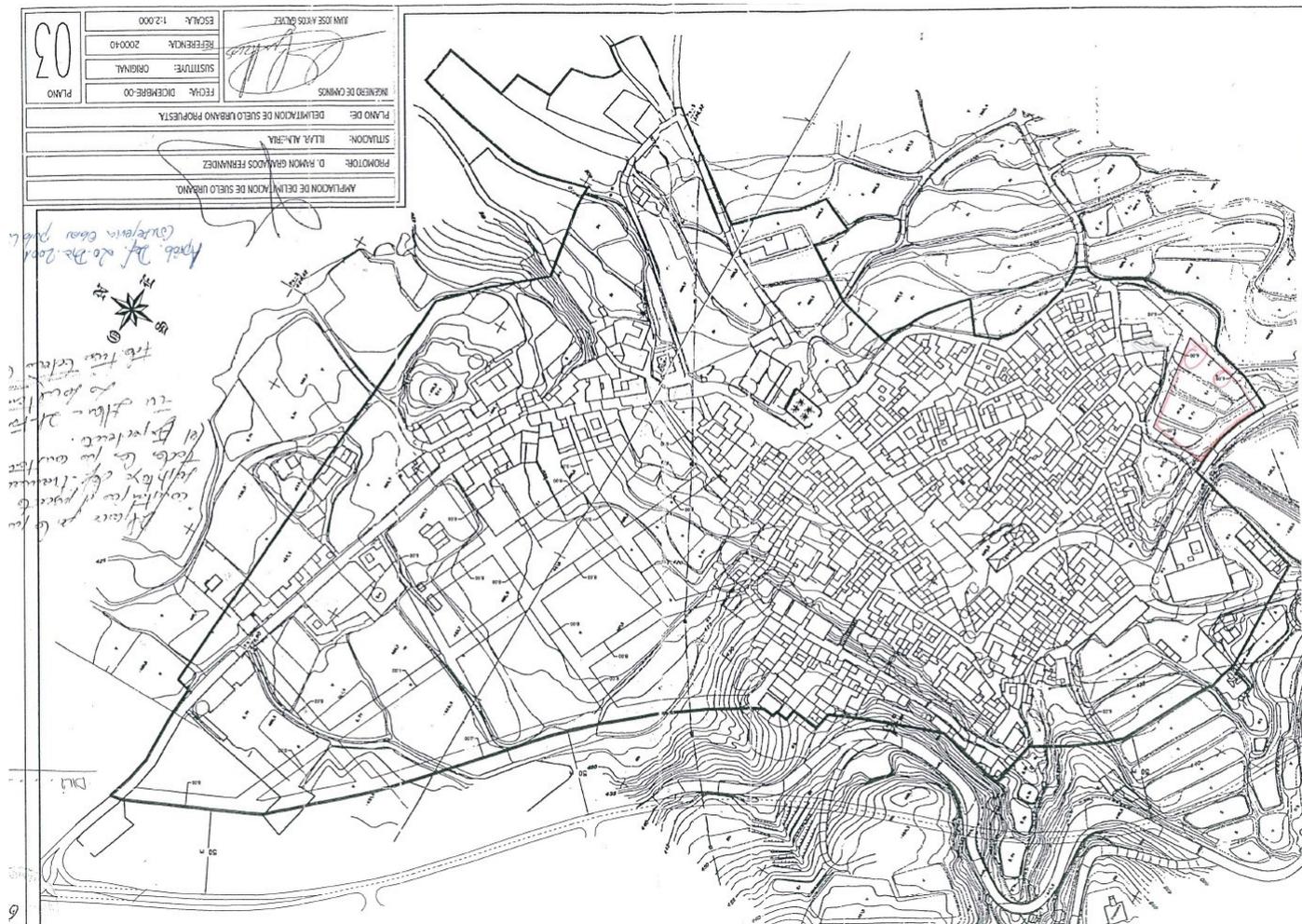


Figura 8: Plano de Ordenación de la Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 2002.

Con la última modificación se altera el borde del suelo urbano, principalmente, incluyendo el espacio existente entre la Avenida del Príncipe de Asturias y el límite de la zona de no edificación de la Carretera A-348, proponiendo una ordenación que no encaja con lo ejecutado a través de la modificación anterior. Asimismo, se incluyen terrenos al norte, sobre la citada avenida, junto a los equipamientos de la primera modificación y otras más al este, además de eso se suman espacios al sur, cercanos a la carretera de acceso al núcleo de población.

El Ayuntamiento acordó la formulación de Plan General de Ordenación Urbana, cuyo documento quedó en aprobación inicial publicada en el BOP N° 190 de 1 de octubre de 2015, no habiéndose avanzado desde esa fecha.

### 1.9. PLANEAMIENTO APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE ÍLLAR.

- PDSU de Íllar (Ap. def. 7 de marzo de 1979 (BOP. 07.04.1979)).
- M PDSU de Íllar (Ap. def. 15 de diciembre de 1995).
- M PDSU de Íllar (Ap. def. 18 de mayo de 2000 (BOP. 05.02.2003)).
- M PDSU de Íllar (Ap. def. 20 de diciembre de 2001 (BOP. 19.04.2002)).
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Almería. (Aprobadas Definitivamente según Resolución de fecha 31 de agosto de 1987, publicada en BOJA N° 80 de fecha 25 de septiembre de 1987), en adelante NN.SS.PP., que se aplicarán de carácter complementario en el suelo no urbanizable.
- Plan Especial de Protección de Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería, en adelante PEPMF. Aprobado definitivamente con fecha 25 de abril de 1987, y publicado en el BOJA de fecha 12 de marzo de 2007.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sierra Nevada, en adelante PORN. Aprobado por el Decreto 238/2011, de 12 de julio de 1994, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada (BOJA N° 155, de 9 de agosto de 2011).
- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Nevada, en adelante PRUG. Aprobado por el Decreto 238/2011, de 12 de julio de 1994, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada (BOJA N° 155, de 9 de agosto de 2011).
- Plan de Gestión de la Zona de Especial Conservación (ZEC) Sierras de Gádor y Énix (ES6110008). Aprobado por la Orden de 11 de mayo de 2015 (BOJA N° 105 de 2 de junio de 2015).
- Estudio de Detalle de la Calle Almazara (Ap. def. 6 de agosto de 2021 (BOP. 27.08.2021)).

## **2. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

### **2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

El documento que se redacta consiste en una propuesta de delimitación de suelo urbano sobre una cartografía actualizada, tomando como base el vuelo realizado por el Instituto de Estadística y Cartografía de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresa y Universidad de la Junta de Andalucía. Esta cartografía se ha actualizado con diferentes mediciones topográficas realizadas y la planimetría de ordenación de los Estudios de Detalle aprobados hasta la fecha.

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Como punto de partida de la delimitación de suelo urbano se han utilizado las DSU actuales, empleándose para su trazado la descripción de las líneas delimitadoras contenidas en el PDSU vigente.
- Actualización de las alineaciones de la zona del casco tradicional para reflejar la realidad construida, con la intención de que las alineaciones sean las de las edificaciones existentes.
- Inclusión de las alineaciones establecidas por los Estudios de Detalle aprobados por el municipio, así como de sus condicionantes urbanísticas.
- Distinción entre suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.
- Establecimiento de la alineación a las carreteras de titularidad provincial o autonómicas, fijando una distancia mínima desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, a fin de queden afectos al uso público.
- Ampliación del suelo urbano para incluir:
  - La parte trasera de una edificación que queda ligeramente fuera del límite de suelo urbano, situada al norte del municipio.
  - Una cochera, anexa a una vivienda, en el límite de oeste del núcleo de población, cuya su construcción se puede datar, gracias a las ortofotografías disponibles en el visor de la REDIAM, entre los años 1977 y 1998. Dicha edificación queda fuera de la zona de no edificación de la carretera A-348.
- Consecuencia de la inadecuación detectada de las infraestructuras existentes, por falta de ancho del viario, así como de la invasión de la acequia existente en la calle Almazara, por parte de edificaciones y cerramientos de parcela, se toma la determinación de cambiar la categoría de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado (SUNC) a la manzana compuesta por las parcelas con referencia catastral 04054A003000010000EI, 04054A003000030000EE, 04054A003000040000ES, 04054A003000050000EZ y 04054A003000020000EJ.
- Se actualizan las alineaciones, definidas en la modificación del PDSU de 2002, en el área definida por el suelo urbano no consolidado ubicado al oeste, para que coincida con lo realmente ejecutado y tenga coherencia para el futuro desarrollo del ámbito. Dentro de ésta, se deberán respetar la superficie máxima de uso residencial y de espacios libres, los anchos de vial estipulados en las anteriores modificaciones del PDSU de 1979, así como las restantes cesiones que se establezcan en la normativa vigente en el momento de su ejecución.
- Asimismo, se adecúan las alineaciones, en el ámbito de la carretera provincial AL-3406, al contenido del informe de órgano competente. De este modo la zona de no edificación respete, siempre que sea posible, como mínimo la franja de 3 metros correspondiente al dominio público adyacente de la carretera, todo ello con el fin de garantizar la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos.
- Se incluye la balsa como Espacio Libre.

En cuanto a las ordenanzas de aplicación se han establecido los siguientes criterios:

- Se propone una regulación de las condiciones generales de la edificación.
- Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
- Para el suelo urbano no consolidado, se propone la utilización de las ordenanzas de casco tradicional y de adosada, dependiendo de las características de cada bolsa de suelo.
- Se proponen, por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad pública y privada, una para los equipamientos y otra para los espacios libres.

### **2.2. NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.**

La nueva delimitación del suelo urbano se configura espacialmente con una línea que tiene las siguientes coordenadas UTM:

Posición X	Posición Y	Posición X	Posición Y	Posición X	Posición Y
532224.6358	4093494.9706	532232.4955	4093192.6397	531817.9364	4093514.0887
532248.1130	4093465.5571	532228.6061	4093192.8100	531805.0588	4093526.7072
532253.4529	4093462.4770	532226.7799	4093187.2025	531792.8220	4093539.9522
532245.9227	4093440.3372	532217.6091	4093147.9483	531781.2772	4093553.8063
532240.7027	4093442.6472	532208.0737	4093115.7634	531770.4163	4093568.1927
532234.5328	4093446.8873	532137.1787	4093113.2893	531760.1167	4093582.9920
532225.6529	4093454.9374	532128.4287	4093115.9194	531750.2091	4093598.0677
532207.3754	4093425.1066	532122.1989	4093117.0114	531740.5234	4093613.2869
532200.1445	4093396.8599	532118.0288	4093120.9195	531730.8863	4093628.5315
532198.8720	4093387.2642	532077.9722	4093141.0377	531721.1238	4093643.6868
532205.2720	4093386.1578	532071.8605	4093145.6649	531711.0617	4093658.6381
532209.3720	4093383.8077	532065.9657	4093150.5551	531724.1053	4093655.9127
532213.3095	4093381.0504	532060.3672	4093155.7724	531728.1153	4093655.0027
532220.4114	4093380.4299	532055.1089	4093161.3391	531754.7453	4093650.0424
532227.1067	4093378.1885	532050.1725	4093167.2065	531779.3752	4093647.2421
532247.2058	4093361.0119	532045.5338	4093173.3188	531787.0852	4093646.9320
532230.1292	4093347.6237	532041.1713	4093179.6253	531796.9152	4093646.5319
532228.0498	4093346.6713	532037.0797	4093186.1037	531801.1652	4093646.1618
532231.5331	4093338.1196	532033.2591	4093192.7412	531807.0483	4093645.6626
532236.1346	4093329.8288	532006.6597	4093197.0206	531809.1191	4093655.6228
532241.7181	4093326.4948	532006.1998	4093201.1206	531862.2336	4093651.2585
532251.5718	4093322.3929	532006.8799	4093206.7406	531863.4253	4093655.1811
532276.1711	4093313.4871	532009.7400	4093215.5705	531876.5253	4093651.1909
532284.0111	4093312.9870	532010.3901	4093223.2205	531876.1972	4093650.1111
532296.0012	4093316.9483	532011.6901	4093225.3805	532008.8834	4093639.2085
532300.4456	4093310.8969	532013.8194	4093238.1447	532082.4528	4093633.3364
532298.4072	4093309.2279	532010.3561	4093247.8774	532104.2856	4093612.6293

Posición X	Posición Y	Posición X	Posición Y	Posición X	Posición Y
532296.3191	4093304.1497	532006.9118	4093257.6152	532129.9018	4093582.9164
532295.1710	4093300.6869	532003.4400	4093267.3417	532171.9658	4093590.8730
532296.1409	4093294.9869	531999.9044	4093277.0453	532187.5966	4093592.4082
532305.6913	4093281.3530	531996.2685	4093286.7142	532178.9734	4093621.1355
532309.0457	4093275.9457	531992.4988	4093296.3353	532175.3193	4093636.0695
532310.1406	4093268.7668	531988.5688	4093305.8924	532180.2662	4093658.9936
532309.7404	4093256.6069	531978.0664	4093307.4824	532180.7812	4093684.5218
532315.5080	4093245.9961	531980.7402	4093323.4529	532184.9620	4093709.4732
532315.7208	4093243.0823	531980.4770	4093324.0096	532213.7182	4093704.6548
532315.6614	4093232.0280	531980.2130	4093324.5659	532204.9154	4093665.9571
532314.9201	4093228.1969	531979.9481	4093325.1217	532223.8102	4093661.7594
532311.0501	4093226.2669	531973.6513	4093326.2507	532223.2649	4093638.9397
532297.5076	4093220.0855	531967.8113	4093327.2907	532243.2351	4093636.7267
532295.6036	4093212.2612	531969.0714	4093333.8307	532243.9612	4093623.5657
532293.1356	4093204.3253	531971.5714	4093333.6407	532246.2598	4093615.9717
532292.5995	4093198.3965	531972.4301	4093340.0555	532249.4908	4093611.2120
532280.8961	4093172.5343	531963.6782	4093355.8213	532257.2621	4093607.7790
532267.0134	4093180.3023	531954.3404	4093371.2533	532262.4594	4093617.3554
532259.8200	4093184.2184	531944.3746	4093386.2798	532263.2243	4093620.7199
532255.3962	4093186.4486	531933.6917	4093400.7989	532264.8278	4093623.7616
532252.5125	4093187.7416	531922.3621	4093414.8253	532281.2248	4093614.4463
532250.3799	4093188.5919	531910.4963	4093428.3980	532281.9916	4093611.6331
532248.4805	4093189.3049	531898.0527	4093441.4391	532278.8325	4093603.9301
532245.6218	4093190.1731	531885.1437	4093454.0289	532272.6406	4093593.1332
532242.6367	4093191.0606	531871.9451	4093466.3128	532262.5847	4093580.8536
532239.5933	4093191.7044	531858.5209	4093478.3439	532255.8143	4093572.7567
532236.6986	4093192.2898	531844.9050	4093490.1564	532257.5649	4093567.5635
532234.8470	4093192.4654	531831.2883	4093501.9704	532212.9535	4093506.1474

### **2.3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

Conforme a lo establecido en el artículo 102 del Reglamento de Planeamiento, se ha considerado oportuno la actualización de las ordenanzas de edificación contenidas en el PDSU vigente a fin de proceder a su actualización y adaptarlas con mayor detalle a la situación actual del municipio, procediendo a regular las condiciones generales para la edificación, así como los usos compatibles con el suelo urbano.

Se ha considerado oportuno la división del suelo en dos ordenanzas de edificación para el suelo de uso lucrativo, denominadas Casco Tradicional (CT) y Unifamiliar Adosada (UD).

La Ordenanza de Casco Tradicional coincide, en su mayor parte, con la edificación consolidada del casco urbano y las construcciones existentes.

La Ordenanza Unifamiliar Adosada será de aplicación a los suelos urbanos indicados en la planimetría de ordenación.

Se establecen además dos ordenanzas para los usos no lucrativos de titularidad tanto pública como privada, la ordenanza de Equipamientos (E) y la de Espacios Libres (EL).

### **2.4. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.**

El municipio de Íllar cuenta en la actualidad con los siguientes equipamientos y dotaciones públicas:

Ayuntamiento; Cementerio; Colegio público; Polideportivo; Piscina; Centro de usos múltiples; Lavadero; Balsa; Centro de mayores; Bar; Teatro; Frontón; Tanatorio; Depósito de agua; y Mirador.

### **2.5. CUADRO RESUMEN.**

La propuesta de adaptación del PDSU de Íllar a la LOUA, desarrolla las siguientes superficies (en negrita se indican las cifras correspondientes a la nueva delimitación de suelo urbano).

#### **Suelo urbano**

Superficie actual:	172.400,02 m <sup>2</sup>
Superficie propuesta:	172.476,18 m <sup>2</sup>
Incremento:	0,04 %

#### **Categorías de suelo urbano**

Suelo urbano consolidado uso residencial según la nueva delimitación:	<b>71.600,13 m<sup>2</sup></b>
Suelo urbano no consolidado uso residencial según la nueva delimitación:	<b>55.701,71 m<sup>2</sup></b>

#### **Suelo de uso lucrativo (residencial)**

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente:	127.228,28 m <sup>2</sup>
Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación:	<b>127.301,84 m<sup>2</sup></b>
Incremento del suelo de uso lucrativo (residencial):	<b>0,06 %</b>
% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente:	73,80 %
% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación:	<b>73,81 %</b>

#### **Dotaciones**

Superficie de espacios libres en suelo urbano:	<b>4.444,56 m<sup>2</sup></b>	<b>2,58 %</b>
Superficie de equipamientos en suelo urbano:	<b>9.034,78 m<sup>2</sup></b>	<b>5,24 %</b>
% total de suelo urbano destinado a dotaciones:	<b>7,82 %</b>	
Superficie de Sistema General de Equipamientos en suelo no urbanizable:	<b>7.445,17 m<sup>2</sup></b>	

### **2.6. AFECCIONES SECTORIALES AL SUELO URBANO.**

El suelo urbano cuenta con las siguientes afecciones sectoriales:

#### **• En materia urbanística:**

Atendiendo al informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Delegación Territorial de Almería (CSV: Pk2jmHWD2P5LLL6RQNJYZVRXK43QHB), se procede a lo siguiente:

- Eliminación de la Ordenanza de Edificación en Manzana.
- Reflejar únicamente la zona de afección del cementerio, situada a 50 metros de anchura.

#### **• Afecciones en materia de Aguas:**

- Dominio Público Hidráulico y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones:

El núcleo de población se encuentra circundado por el Barranco del Tonto, al este, Barranco de Colomina, al oeste, y otros dos innominados de pequeñas dimensiones, que convergen y pasan bajo la carretera A-348, internándose en el suelo urbano a través de la calle Barranquete, por lo que se deberá evitar esta circunstancia, promoviendo una conducción con capacidad para evacuar el caudal correspondiente a 500 años de periodo de retorno.

Por precaución, y debido a la ausencia de una delimitación clara de la Zona de Dominio Público Hidráulico, se establece la Zona de Dominio Público Hidráulico probable en una franja de 5 metros a cada lado del eje de todos los barrancos existentes.

Ninguno de los tres barrancos afecta a espacios donde se altere la delimitación de suelo urbano.

Atendiendo a la legislación vigente, se establece que:

- En la zona de Dominio Público Hidráulico que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos<sup>1</sup>.
- Las Zonas de Servidumbre y Policía quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines<sup>2</sup> legalmente establecidos, así como las autorizaciones necesarias<sup>3</sup>.

◦ **Disponibilidad de recursos hídricos:**

Según se expone en los informes en materia de aguas de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, de la Delegación Territorial en Málaga, para los PDSU de los municipios de Alpandere (CSV: Pk2jmD647HL24NWFY7WVDZHE46G9FQ), Benamargosa (CSV: Pk2jmY2LAQZ6E4BJLF88Z4HV6M54PL) y Genalguacil (CSV: Pk2jmV7245JXDGSAP524TCTSUKJ9Q4):

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no es un instrumento de ordenación urbanística, sino que el mismo se limita esencialmente a aplicar las determinaciones clasificatorias y las normas de aplicación directa de la legislación urbanística vigente, determinando una situación preexistente de carácter fáctico o real.

El Suelo urbano es un suelo "reglado" que para obtener dicha clasificación debe disponer de servicios Urbanísticos.

Establece la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de Aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales que regulan los citados informes:

Los Ayuntamientos, mancomunidades y consorcios de abastecimiento andaluces deberán disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender las demandas urbanas de los municipios.

Por lo anterior, la Adaptación Parcial del PDSU de Íllar no se incluye en los supuestos del apartado 79 de la Instrucción, al reconocer una situación de hecho con la delimitación de suelo urbano existente.

Señalar no obstante que deberán respetarse las limitaciones máximas contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca mediterránea Andaluza en vigor, para el municipio.

Además, al mantener el límite del anterior Proyecto de Delimitación de suelo Urbano, y modificarlo únicamente para incluir parte de dos edificaciones que se habían quedado parcialmente fuera de la misma, se estima que no se prevén nuevos consumos de recursos hídricos debidos a la delimitación de suelo urbano propuesta.

En el análisis de la Planificación Hidrológica no es posible emitir un pronunciamiento individualizado sobre la disponibilidad de recursos hídricos a cada municipio de manera independiente ya que los balances de recursos y demandas en los diferentes horizontes temporales se realizan por subsistemas de explotación, ámbito éste en el que un conjunto de municipios, junto con otros usos distintos del abastecimiento urbano, comparten una o varias fuentes de suministro.

En este marco, el término municipal de Íllar, se localiza en el SUBSISTEMA IV-1, Cuenca del río Andarax, donde el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCMA) en vigor<sup>4</sup>, aprobado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente por el R.D. 1331/2012 de 14 de septiembre (BOE N° 223 de 15 de septiembre), prevé para el horizonte 2027:

- Balance de recursos y demandas del subsistema IV-1:

POBLACIÓN		DEMANDA ABASTECIMIENTO (hm <sup>3</sup> /año)	ABASTECIMIENTO (hm <sup>3</sup> /año)		INDUSTRIA (hm <sup>3</sup> /año)	COMERCIAL, INSTITUCIONAL Y OTROS (hm <sup>3</sup> /año)	PÉRDIDAS CONTROLADAS (hm <sup>3</sup> /año)
RESIDENTE (hab.)	ESTACIONAL (hab eq)		RESIDENTE	ESTACIONAL			
318	34	0,04	0,02	0,00	0,00	0,01	0,01

<sup>1</sup> Sección 2ª del Capítulo II del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el R.D.P.H.

<sup>2</sup> Art. 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., modificado por el R.D. 9/2008, de 11 de enero.

<sup>3</sup> Art. 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., y modificaciones contempladas en el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre.

<sup>4</sup> El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas actualmente en vigor es el aprobado por el R.D. 1331/2012 de 14 de septiembre por reviviscencia de la normativa anterior como efecto de la declaración de nulidad, por sentencia nº369/2019 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta del Tribunal Supremo de fecha 25 de marzo de 2019, del Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de Galicia-Costa, de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras, según el Informe GPPI00073/19 del Gabinete Jurídico de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de 22 de mayo de 2019.

- Características de las unidades de demanda urbana de Íllar:

RECURSOS DISPONIBLES									DEMANDAS						BALANCE		
Recursos propios						Transferencias			Urbana	Rega-dio	Gana-deria	Golf	Indus-tria	Totales	Infra-dota-ción	Sobre-explo-tación	Total
Superficiales Regu-lados	Superficiales Fluyen-tes	Subte-rráneos	Desala-ción	Reutili-zación	Totales	Inter-nas	Exter-nas	Recursos Netos									
2,19	17,01	21,98	20,08	16,17	77,43	-13,15	0,00	64,28	9,00	53,23	0,15	0,50	1,58	64,45	-0,17	0,00	-0,17

- Balance del abastecimiento, origen de los recursos en Íllar:

AGUAS SUPERFICIALES		SUBTERRÁNEAS	DESALACIÓN	TRANSFERENCIAS EXTERNAS	CONSUMO TOTAL (hm³/año)
REGULADAS	FLUYENTES				
0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,04

◦ Infraestructuras del ciclo integral del agua:

- Abastecimiento de agua:

La red de abastecimiento en alta parte de un pozo, situado al sur de la población. El agua circula por la conducción 04054001PE75B, hasta el depósito 04054001, donde se encuentra la potabilizadora, y a través de la conducción 04054002FC125M se distribuye en baja por la red del municipio hasta las viviendas y el resto de usos.

- Saneamiento:

La red de saneamiento en baja de núcleo de Íllar concluye en el colector 04054001FC250M. El colector y EDAR que transporte y trate, respectivamente, los residuos desde este punto, se realizarán a través del proyecto y obra Colector de Saneamiento Medio Andarax y remodelación EDAR Alhama Almería, con número de expediente CONTR 2020 0000709387.

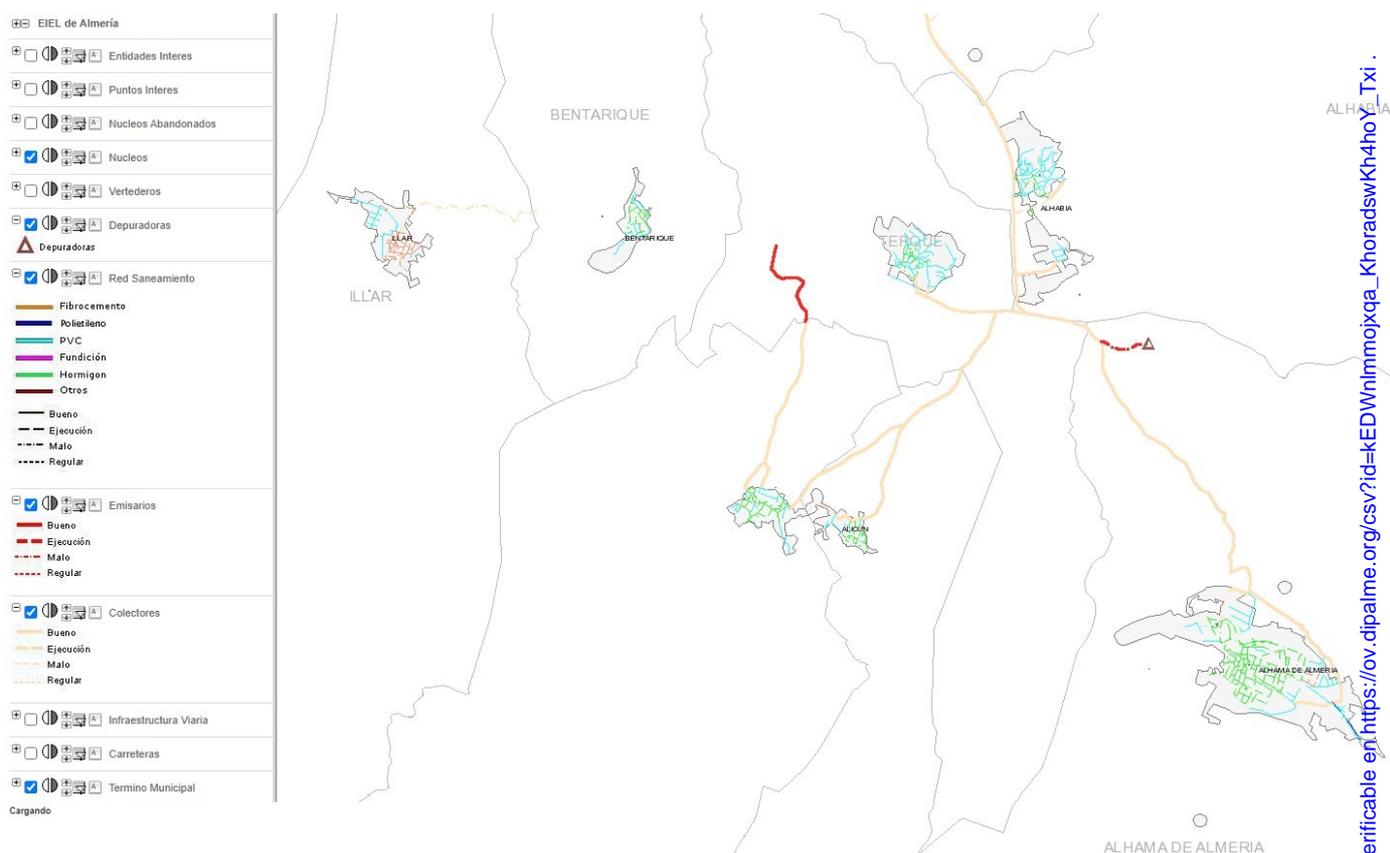


Figura 9: Red de Saneamiento de Íllar a EDAR en Alhama de Almería. Fuente: Encuesta de infraestructuras y equipamiento local de la Diputación Provincial de Almería.

- Carretera autonómica A-348 de Lanjarón a Almería por Ugijar:

En atención al informe realizado por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Almería (CSV: Pk2jmR9AFBQJM69U6SQP89N4UYFGHM), se toma en cuenta lo siguiente:

- Mirador situado entre los pp.kk 113 y 113+120 margen izquierda de la A-348, denominado SGEL núm. 15 en el Proyecto presentado:

Se encuentra en terrenos de titularidad de la citada Consejería, los cuales forman parte del Dominio Público Viario de la carretera A-348. Por tanto, esta ocupación del dominio público viario es única y exclusivamente en modo precario y para el fin y

uso de mirador, no generando sobre la zona derecho de propiedad ni servidumbre alguna. En caso de ser necesaria su utilización y/o ocupación por esta Consejería, tampoco generará derecho a indemnización alguna, no sólo por el suelo, sino tampoco por las obras realizadas sin la debida autorización de esta Delegación.

Tan solo se encuentra dentro de la zona de afección de la carretera A-348 la modificación del límite de suelo urbano efectuada para incluir una cochera anexa a una vivienda.

o Zonas de Protección:

- Art. 2., establece que el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas.
- Art. 12.1, define la 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 ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales (A-348), medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Así mismo las zonas de protección de la carretera mencionada deben cumplir con las distancias señaladas en los siguientes artículos de la Ley 8/01 de carreteras de Andalucía:

- Art. 54., define la zona de servidumbre legal de las carreteras, que consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad, y de ocho metros en las vías convencionales (A-348), medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- Art. 55.1, que define la zona de afección de las carreteras, que consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica (A-348) y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- Art. 56.1, que define la zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cincuenta metros en las vías de gran capacidad y de veinticinco metros en el resto de las carreteras (A-348), medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. (según modificación introducida por el artículo 60 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía). Se ha comprobado, según lo anterior, que la cochera anexa a vivienda, en la parcela 26 del polígono 2 del T.M. de Íllar, con referencia catastral: 04054A002000260001RR no está dentro de la zona de no edificación vigente de la carretera A-348.
- Art. 56.6 En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

Se han acotado y representado la carretera A-348 y sus zonas de protección en la documentación gráfica incluida en el presente documento.

o Desarrollos urbanísticos colindantes a la carretera de titularidad autonómica:

Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 62, 63, y 64 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en su caso a través del Servicio de Carreteras, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería.

En particular, en la zona de dominio público adyacente se atenderá a lo indicado en el artículo 63.3:

*“En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.”*

Todas las actuaciones que se autoricen, se ejecutarán con cargo al promotor de la autorización.

Tal y como prescribe el artículo 62.1 de la ley mencionada: “Los usos y actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa”. Por otro lado, en el apartado 3 del mismo artículo se determina: “Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará informe vinculante de la Administración titular de la carretera.”

Finalmente, cabe señalar que en relación con las afecciones acústicas y dentro de las ordenanzas de Edificación, se deberá incluir un apartado que indique:

*Previo a llevar a cabo las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y/o la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que 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.*

#### ◦ Conexiones viarias planteadas:

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

En cualquier caso, las nuevas conexiones viarias que se planteen, deberán cumplir la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras; y aquellas disposiciones de la Orden 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios, y modificaciones posteriores que no se opongan a lo establecido en la Orden FOM/273/2016; y lo indicado en el Capítulo II del Título III del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Las propuestas de nuevos accesos se tramitarán a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería. La Documentación necesaria para la autorización de accesos, en caso de que proceda, se redactará en coordinación con dicho Servicio de Carreteras.

Todas las conexiones a la Red Autonómica que se autoricen, se realizarán con cargo al promotor de la actuación.

#### • **Carretera Provincial AL-3406 e la A-1075 en Alhabia a la A-348 en Íllar por Terque y Bentarique:**

En respuesta al informe emitido por el servicio de Vías Provinciales, Sección de Proyectos y Obras, del Área de Fomento, Medio Ambiente y Agua de la Diputación Provincial de Almería, se toman en consideración lo expuesto en los siguientes apartados, así como la incorporación de sus determinaciones en el plano N° 8, Afecciones por Carreteras, en lo relativo a la carretera provincial AL-3406.

En materia de carreteras, el presente documento estará a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en adelante LCA, y, por tratarse de una carretera provincial, en el Reglamento de Policía de Carreteras de la Diputación Provincial de Almería, en adelante RPC (BOP N° 138, de 19 de julio de 2004).

La alteración del límite de suelo urbano no tiene incidencia en ninguna de las diferentes zonas de protección de la AL-3405.

#### ◦ Zonas de Protección:

El contenido del derecho de propiedad de las fincas colindantes con la carretera resulta delimitado por las prohibiciones establecidas en las zonas de protección previstas en los arts. 53 a 56 de la Ley, así como en el art. 2 y ss. del Reglamento de Policía de las Carreteras de la Diputación Provincial de Almería (RPCDPA, BOP N° 138 de 19/07/2004), donde se recoge una zona de dominio público adyacente de 3 metros, una zona de servidumbre legal de 8 metros y una zona de afección de 25 metros, todas ellas medidas desde la arista exterior de la explanación de la carretera y zona de no edificación de 25 metros medida desde la arista exterior de la calzada, entendiéndose como tal el borde de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La zona delimitada por la línea de no edificación de la carretera provincial, deberá respetar, siempre que sea posible, como mínimo la franja de 3 metros correspondiente al dominio público adyacente de la carretera, todo ello con el fin de garantizar la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos.

En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación, si bien cuando las extensiones que se propongan sean distintas a las reguladas en la LCA, deberá recabarse con posterioridad a su aprobación inicial informe vinculante de la Administración titular de la carretera (art. 56.6 LCA).

#### ◦ Uso y protección de la carretera:

- En los tramos urbanos, y de modo especial, en las travesías, aparte de lo dispuesto en la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, se regirá por lo previsto en la LCA y en la normativa de régimen local.
- Corresponderá al municipio el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera.

#### • **Cementerio municipal:**

La legislación de aplicación es la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y el Decreto 95/2001, de 3 de abril, que aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. El artículo 39, del reglamento anterior establece la zona de protección del cementerio en 50 metros, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada. En su apartado 3, dicho artículo establece que "la delimitación de la zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de planeamiento". La zona de protección del cementerio municipal de Íllar no afecta a ningún punto donde se haya modificado el límite de suelo urbano.

A pesar que, el presente documento, no se encuentra entre los instrumentos de planeamiento urbanístico recogidos en la letra b) del artículo 56.1 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, se solicitó informe correspondiente, a la Delegación Territorial de Salud y Familias, con fecha de 22/07/2022. A fecha de la firma digital no se ha recibido el citado informe, por lo que, acorde al apartado 2 del artículo 58, de la mencionada ley, se entiende su conformidad al plan propuesto. Lo que se puede confirmar en el Anexo 2 y mediante el Código de Verificación Electrónica: ORVE-7b2e6e5e76217e583bf41e6a2f4193e168116b3361f6ddc56789711 en el enlace: <https://sede.administracion.gob.es/paqSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>.

**• Espacios Naturales:**

Al norte y este del área delimitada por el presente documento, se encuentra el cauce del Río Andarax que supone el límite meridional del Parque Natural de Sierra Nevada, que es Zona de Especial Conservación (ES6140004) y Zona de Especial Protección para las Aves (ES6140004) y, en consecuencia, espacio protegido Red Natura 2000. Además, está adherido a la Carta Europea de Turismo Sostenible (CETs), y Reserva de la Biosfera. Así mismo, al sur, podemos encontrar las Sierras de Gádor y Énix, la cual es Zona de Especial Conservación (ES6110008). No obstante, éstas no se superponen en ningún momento con el suelo urbano, ni con los sistemas generales.

Se han obtenido los informes favorables de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, de la Delegación Territorial en Almería, tanto en materia de Monte público (CSV: Pk2jmF9USGVZ9ULUZWDTZLEBZ9ZMZ4), como de Medio ambiente y Vías pecuarias (CSV: Pk2jmDC8EPSBXYZP6BDLPT2F7BJWB).

**• Cultura:**

Atendiendo al informe emitido por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Delegación territorial en Almería (CSV: BndJAK7G4DRB5VLCVK8VF6J47WG569) se incluye la siguiente relación de bienes inmuebles. Del mismo modo, se representan en la documentación gráfica aquellos situados en el ámbito de la presente Adaptación Parcial del PDSU de Íllar.

El municipio cuenta con los siguientes bienes patrimoniales incluidos en suelo urbano:

## ◦ Bienes Arqueológicos:

- Lugarejo (UTM ETRS89 h30N: 532188,4093592) Integrante del Patrimonio Histórico Andaluz (registrado en Mosaico).

## ◦ Bienes Etnológicos y Arquitectónicos:

- Iglesia Parroquial Sta. Ana (UTM ETRS89 h30N: 532129,4093262) Integrante del Patrimonio Histórico Andaluz (sin registrar).
- Ermita de Ánimas (UTM ETRS89 h30N: 531911,4093615) Integrante del Patrimonio Histórico Andaluz (sin registrar).
- Era (UTM ETRS89 h30N: 532035,409360) Integrante del Patrimonio Histórico Andaluz (sin registrar).

El municipio cuenta con los siguientes bienes patrimoniales incluidos en suelo no urbanizable:

## ◦ Bienes arqueológicos:

- El Cañuelo (UTM ETRS89 h30N: 532487,4093492) Integrante del Patrimonio Histórico Andaluz (registrado en Mosaico).

**• Ferrocarril:**

Se ha recabado informe favorable de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria (CSV: MFOM02S27FDA599CED64611643EE).

**2.7. CONCLUSIÓN.**

Se remite el presente documento para su examen y consideración por parte del Ayuntamiento, esperando que la Corporación Municipal, a tenor de los intereses del municipio inicie la tramitación del mismo.

En Almería para Íllar a ocho de noviembre de dos mil veintitrés.

ARQUITECTA DE LA SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO, M.<sup>a</sup> Carmen Parra Parra.

**II. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.****II.1. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN****II.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.****II.3. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA****II.1. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN****1. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. Las determinaciones contenidas en el presente capítulo son de aplicación a las parcelas y los solares pertenecientes al suelo urbano del municipio.

2. Además se han de cumplir las condiciones establecidas en la legislación general vigente en materia de edificación, en especial la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación, o las leyes de rango igual o superior que las sustituyan o modifiquen, así como, en su caso, en las ordenanzas municipales que regulen las materias relacionadas. Asimismo, deberán cumplirse las condiciones que establece la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en el urbanismo, la edificación y el transporte.

**2. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE PARCELAS Y SOLARES****2.1. Condiciones de las parcelas****1. Clasificación**

A los efectos de esta ordenanza, las parcelas y los solares urbanos, se clasifican en edificables y no edificables.

**2. Parcelas edificables**

Se consideran edificables aquellas parcelas que tengan la condición de solar según lo establecido en el artículo 148 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Además, deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie, longitud de fachada, fondo y diámetro inscrito que se establece para cada ordenanza particular aplicable.

### 3. Parcelas no edificables

Serán considerados no edificables las parcelas y solares que no tengan la condición de solar establecidas en el citado artículo de la LOUA y aquellos que no cumplan con las condiciones mínimas fijadas.

### 4. Excepciones

No obstante lo anterior, las parcelas y solares existentes a la entrada en vigor del PDSU objeto de adaptación parcial, que no tuvieran las condiciones mínimas de superficie, longitud de fachada, fondo y diámetro inscrito establecidas en la ordenanza de aplicación que sea de aplicación tienen la consideración de edificables. Dicha situación se acreditará mediante la información registral, catastral y/o histórico de ortofotografías.

### 2.2. Vivienda exterior

Se considerará vivienda exterior, aquella en la que todas las piezas habitables, de las viviendas de nueva edificación, tengan huecos que abran a espacio abierto (al menos una pieza habitable ha de tener a calle o espacio libre público) o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integrantes de la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, garajes y similares.

### 2.3. Alineaciones oficiales

Con carácter general, las alineaciones oficiales serán los linderos de las parcelas edificables con los espacios libres y viales públicos.

Las alineaciones oficiales de las parcelas edificables en suelo urbano serán las definidas en la documentación gráfica de la APPDSU así como en los Estudios de Detalle que cuenten con aprobación definitiva.

Cuando del contenido de la cartografía del APPDSU no sea posible la identificación detallada de la alineación de un solar concreto serán de aplicación las siguientes reglas:

1. Con carácter general, serán respetadas y tendrán la consideración de alineación oficial las alineaciones de las edificaciones existentes a la aprobación del PDSU objeto de esta adaptación. Dicha situación se acreditará mediante la información registral, catastral y/o histórico de ortofotografías
2. En el resto de los casos, las alineaciones oficiales serán los linderos de las fincas edificables con los espacios libres y viales públicos. Para definir dichos linderos se podrá tomar como referencia los linderos definidos en la cartografía del Catastro, siempre que cuente con la aprobación municipal por estar éste conforme con los límites de los suelos de dominio público. En caso de no aceptación municipal será necesario la previa aprobación de la figura de planeamiento prevista en la legislación urbanística.
3. Con carácter general, para resolver posibles situaciones contradictorias de alineaciones se deberán respetar los criterios previstos en la Norma 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ámbito Provincial de Almería, aprobadas definitivamente el 31 de agosto de 1987.

### 2.4. Alineaciones interiores

1. En los casos en los que la forma de la manzana admita la construcción de un patio interior mancomunado la profundidad edificable de las manzanas vendrá fijada por las siguientes determinaciones:
  - Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que se denominará patio de manzana.
  - Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo o diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 metros.
2. Si la profundidad o lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar, si no se provén huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior, deberá retirarse 3 metros como mínimo de la linde posterior.
3. Se prohíbe dejar espacios sin construir visibles desde la vía pública, tales como callejones, pasos de canales de riego, etc., de menos de 6 metros de ancho.
4. Solamente se permitirán viviendas interiores (que no den a espacio público) si sus huecos abren a patio superior a 15 x 15 metros.
5. Estas condiciones podrán ser ajustadas por las ordenanzas particulares que se establezcan.

### 2.5. Fondo máximo edificable

1. En el uso residencial se establece un fondo máximo edificable de 20,00 metros en todas sus plantas.
2. Los sótanos y plantas bajas destinadas a aparcamientos, locales comerciales o usos no residenciales podrán ocupar la totalidad de la parcela.

### 2.6. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación se medirá por el número de plantas y por la distancia vertical.
2. La altura de la edificación es la distancia vertical existente desde la rasante oficial hasta la cara inferior del último forjado.
3. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada. En las calles con fuerte pendiente se harán los escalonamientos pertinentes, con una tolerancia de altura entre los puntos extremos de más o menos 1,50 metros.
4. La altura de la edificación se regirá por el ancho de la calle. En las calles con ancho irregular, la altura será la del

promedio de la manzana.

5. En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, se admite escalonar la altura del edificio según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto la envolvente delimitada por los planos teóricos de las alineaciones de cada fachada y el superior que será el resultado de unir el que pasa por un metro más de la altura máxima permitida en la calle más baja y por una planta más que la máxima permitida en la calle más alta, respetándose en ambas calles, en todo caso, la altura máxima permitida.
6. En los solares en esquina, la mayor altura permitida se podrá mantener sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble de ancho de esta calle, con un máximo de 12 metros siendo condición indispensable tratar como fachada los paramentos de las medianerías que quedan al descubierto.
7. La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho de las que a ella concurren.
8. Se incluirán en el cómputo de las alturas de la edificación las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 m en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
9. La altura libre de planta, entendida esta como la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será como mínimo de 2,50 metros excepto los garajes y en las piezas no habitables donde se permitirá 2,20 metros.
10. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+1, es de siete metros y medio (7,50 metros).
11. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+1+Ático, es de diez metros y medio (10,50 metros).
12. Si como consecuencia de la aplicación de los criterios anteriores para la definición de las alturas permitidas en una parcela se generasen medianerías que quedaran vistas tras aplicar los criterios de las alturas permitidas en los solares o parcelas colindantes, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 metros dentro de la parcela y tratar el paramento descubierto como fachada.
13. Con carácter general se permitirán edificaciones con altura y número de plantas inferiores a la máxima permitida.
14. En aplicación del criterio de la envolvente definido en el apartado 5 de este artículo no se podrán superar en la proyección vertical de la edificación más de dos niveles del número de plantas permitidas como máximas. A modo explicativo dicha regulación supone que en zonas o manzanas con una altura máxima permitida de PB+1 no se podrán superar los 4 niveles en proyección vertical (edificación de 4 plantas de altura en su proyección vertical) y en el caso de zonas con una altura máxima permitida de PB+1+Ático no se podrán superar los 5 niveles (edificación de 5 plantas en su proyección vertical). En aquellos casos que surjan más niveles de los permitidos, ha de quedar un nivel libre de edificación (destinado a espacios libres).

## 2.7. Sótanos y semisótanos

Se admiten los sótanos y semisótanos.

Los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 m medidos a cara inferior del forjado superior, referidos a la totalidad de la alineación correspondiente, tendrán la consideración de planta y se incluirán en el cómputo de altura de la edificación.

## 2.8. Construcciones e instalaciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se permite incrementar una planta por encima de la línea de coronación máxima, cuando se consiga con ello ocultar una medianería visible existente, sin que para ello se tenga que crear otra.
2. Por encima de la altura máxima solo se permitirá la realización de la cubierta y si la cubierta es plana, se permitirá el casetón de las escaleras siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de 3 metros. La altura de la caja de la escalera no podrá sobrepasar un máximo de 3,50 metros de altura, medida esta hasta la cornisa del elemento construido. La superficie máxima será la estrictamente necesaria para la ejecución de la caja de escaleras y la ubicación de las instalaciones que deban ir en cubierta. Los cuerpos de obra que se realicen por encima de la altura máxima se tendrán que tratar como fachada.
3. En el caso de que se admitan las cubiertas inclinadas, éstas no podrán disponer de una pendiente superior a 30 grados y, en el espacio inferior de las mismas se admiten los usos de almacén, depósitos e instalaciones de la edificación. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el establecido para los aleros. El arranque de los faldones de cubierta podrá situarse a una altura igual o inferior a un (1,00) metro desde la cara superior del forjado de última planta.
4. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y de 1,80 metros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima.

## 2.9. Medianerías

1. Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior, deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.
2. Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y acabado en color blanco.

## 2.10. Ocupación y volumen

La superficie ocupada y el volumen edificado en cada solar, serán los resultantes de las ordenanzas anteriores y de la condición de que la dimensión mínima de los patios interiores no sea inferior a 1/4 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.

### 2.11. Vuelos

Los cuerpos volados sobre la alineación oficial se han de ajustar a las siguientes determinaciones dimensionales:

- No se admiten vuelos en calles de ancho inferior a 3 metros.
- En calles de ancho comprendido entre 3 y 8 metros el vuelo máximo permitido es de 0,40 metros.
- En el resto de calles (de ancho superior a 8 metros) o espacios públicos el vuelo máximo permitido es de 0,80 metros.
- Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,00 metros del nivel de la acera.
- En todo caso, el vuelo quedará retranqueado 0,30 metros con respecto al plano vertical del bordillo entre calzada y acera.
- Salvo pacto expreso demostrado documentalmente, los cuerpos volados habrán de retirarse de las medianerías una distancia igual al menos a la del vuelo.
- No se permitirán huecos o vistas oblicuas sobre el plano de medianería a menos de 0,60 metros de separación.

### • 2.12. Cubiertas

Las cubiertas deberán disponerse, obligatoriamente, con la forma y materiales de cubrición dominantes en el conjunto urbano. No estarán permitidos la utilización de materiales vitrificados, los acabados de chapa ondulada ni las láminas asfálticas en su color negro, aluminio o similar.

### 2.13. Fachadas. Composición y materiales

1. Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde el espacio público o privado. Se exceptúan únicamente las paredes medianeras que puedan quedar ocultas al edificarse la edificación colindante.
2. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere.
3. La composición, huecos y volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción, se adaptarán a las tradicionales de la comarca, tratando de no crear elementos discordantes con el carácter y la composición estética dominante.
4. Los materiales de fachada para paramentos opacos tendrán terminación en color blanco y preferentemente a base de enfoscados, revocos y estucos.
5. Se prohíbe el acabado mediante bloques de hormigón o ladrillo visto en todos sus colores, con azulejos, cerámica vidriada, baldosas hidráulicas, terrazos y similares.
6. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales de acabado que los utilizados en la fachada principal.
7. Las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con una altura máxima de 1,20 metros.
8. Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio anodizado en su color o similares y la colocación de bajantes y canalones vistos.
9. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.

### 2.14. Condiciones higiénicas de la vivienda

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina (mínimo 7 m<sup>2</sup>), estancia-comedor (mínimo 20 m<sup>2</sup>), cuarto de baño completo (mínimo 3 m<sup>2</sup>), dormitorio principal (mínimo 12 m<sup>2</sup>) o dos dormitorios sencillos (mínimo 8 m<sup>2</sup> cada uno). Las superficies referidas se entienden en metros cuadrados útiles.
2. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere.

### 2.15. Ocultación de servicios

1. Los servicios de lavaderos, tendederos u otros cualesquiera, cuya visión deberá quedar oculta desde los espacios públicos, quedarán ubicados en patios de servicios abiertos al exterior, pero cerrado por celosías.
2. Deben evitarse las conducciones vistas, especialmente en las fachadas a vía pública.
3. Los equipos de calefacción y /o refrigeración deberán instalarse en zona no visibles de la edificación.
4. En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.
5. Las instalaciones que hayan de ubicarse sobre la cubierta deberán quedar integradas en la edificación, y en la medida de lo posible, ocultos a la vista. Para la colocación de las antenas de televisión se prohibirá la colocación de estos sobre balcones o fachadas.
6. La instalación de los elementos de captación de energía solar deberán integrarse al máximo en el diseño del edificio y deberá garantizarse la ocultación desde las vías y espacios públicos colindantes con la edificación.

## **II.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA**

- 1. ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)**
- 2. ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)**
- 3. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS (E)**
- 4. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES (EL)**
- 5. CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.**

## **1. ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)**

### **1.1. Ámbito y delimitación.**

Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a los suelos calificados como CASCO TRADICIONAL (CT) en los planos de ordenación.

### **1.2. Condiciones de solares edificables**

Las condiciones mínimas de superficie, longitud de fachada, fondo y diámetro inscrito de las parcelas edificables, se establecen en función de la anchura de la calle a la que tenga fachada, son las siguientes:

	ANCHO DE CALLES			
	Inferior a 9 metros	Igual a 9 e inferior a 14 metros	Igual a 14 e inferior a 20m	Igual o superior a 20 metros
Superficie mínima	60,00 m2	80,00 m2	100,00 m2	120,00 m2
Longitud mínima de fachada	4,00m	6,00m	8,00m	10,00 m
Fondo mínimo	6,00m	8,00m	10,00m	12:00 m
Diámetro del círculo inscrito	3,50m	5,00m	6,00m	8,00 m

Si la parcela o solar tiene fachada a más de una calle la condición de longitud mínima de fachada deberá cumplirse respecto de cada una de las fachadas. En relación a la superficie mínima será la requerida para la calle de mayor ancho.

### **1.3. Condiciones para la agrupación de parcelas.**

No se permitirán agrupaciones de parcelas que superen los 500m2.

### **1.4. Alineaciones**

Se establece el sistema de alineación a vial, por lo que las alineaciones exteriores oficiales son las que se fijan en los planos de ordenación correspondientes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.3 de las ordenanzas generales de la edificación.

### **1.5. Altura máxima**

1. Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de fachada igual a la que alcancen más del 50 % de la alineación de la calle donde se ubique el solar objeto del proyecto.

2. Si en una alineación de calle no está edificado el 30 % de su longitud, o bien los edificios existentes no están edificados como corresponde a la categoría de la misma, la altura reguladora máxima será como sigue:

- En calles de ancho igual o inferior a 5,00m: Dos plantas (PB+1) y 7,50 m de altura.
- En calles de ancho superior a 5,00m.: Tres plantas (PB+1+Ático) y 10,50m de altura.

3. En calles de ancho irregular, la altura se regirá por el promedio de cada manzana.

4. La planta ático deberá estar retranqueada un mínimo de 2 metros, medidos desde la alineación de fachada, de manera que no sea visible desde el vial.

a) En el espacio generado por el retranqueo no se podrán disponer instalaciones, escaleras, u otros elementos fijos o desmontables.

b) Se considerará a la alineación de la planta ático como fachada a efectos de la ubicación del casetón de escaleras de la cubierta, al que se refiere el punto 2.8.2. de las Ordenanzas Generales de Edificación.

### **1.6. Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima de la parcela estará condicionada por el fondo máximo edificable establecido.

### **1.7. Edificabilidad**

La edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos anteriores.

### **1.8. Composición de fachadas**

1. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería.

2. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales, si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

### **1.9. Condiciones particulares de uso.**

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten lo siguientes usos:

- Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
- Hotelero y alojamientos turísticos.
- Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).
- Oficina.
- Artisanal.

- f) Equipamiento, en todas sus modalidades.
  - g) Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.
  - h) Aparcamiento en edificio exclusivo.
  - i) Los usos existentes, que se encuentren legalmente implantados a la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial del PDSU, se consideran compatibles.
2. En el ámbito de esta ordenanza no se admiten los usos ganaderos en ninguna de sus categorías.

## **2. ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD).**

### **2.1. Ámbito y delimitación.**

Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a los suelos calificados como UNIFAMILIAR ADOSADA (AD), en los planos de ordenación.

### **2.2. Condiciones de solares edificables.**

Las condiciones mínimas de superficie, longitud de fachada, fondo y diámetro inscrito de las parcelas edificables, se establecen en función de la anchura de la calle a la que tenga fachada, son las siguientes:

Superficie mínima	75,00 m <sup>2</sup>
Longitud mínima de fachada	5,00 m
Fondo mínimo	10,00 m
Diámetro del círculo inscrito	5,00 m

### **2.3. Condiciones para la agrupación de parcelas.**

Podrán realizarse agrupaciones de parcelas para la constitución de complejos inmobiliarios o la obtención de mayores superficies de solar para la edificación sin límite de superficie.

### **2.4. Alineaciones.**

1. Con carácter general, las edificaciones se retranquearán una distancia de dos metros de la alineación a vial y se adosarán a las medianerías colindantes.
2. Mediante Estudio de Detalle podrán ordenarse frentes de manzana completos para fijar un retranqueo mayor al establecido en este artículo.
3. Si por necesidades del servicio a prestar resultase justificado, los edificios de uso exclusivo dotacional podrán alinearse a vial.

### **2.5. Retranqueos**

1. El espacio de retranqueo a vial se acondicionará como espacio libre de acceso a la edificación, pudiendo estar dotado de jardinería y pavimentación. Este espacio será descubierto.
2. A partir de la línea de edificación se permitirán los porches y retranqueos de la edificación, que se dispondrán de forma libre, debiendo ajustarse a la línea de edificación un mínimo del 40% de la longitud de la fachada de la planta baja.
3. Con carácter general, las edificaciones deberán adosarse a las medianerías colindantes hasta un fondo mínimo de la primera crujía o 3,00m medidos desde la fachada. A partir de dicha distancia, la edificación podrá establecer retranqueos para generar espacios libres en el interior de la parcela. Estos retranqueos cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los patios en función del uso al que se destinen y podrán cubrirse con porches o pérgolas.

### **2.6. Altura y número de plantas.**

El número máximo de plantas será dos (PB+1) y 7,50 m de altura.

### **2.7. Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima de la parcela estará condicionada por el retranqueo de la edificación y el fondo máximo edificable establecido.

### **2.8. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos anteriores.

### **2.9. Constitución de complejos inmobiliarios.**

Se admitirá la construcción de complejos inmobiliarios de unifamiliares adosadas o residencial plurifamiliar siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La parcela tendrá una superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.
- b) Deberá contar con un espacio libre interior cuyas dimensiones cumplirán las establecidas para los patios de manzana. Dicho espacio libre se acondicionará con zonas ajardinadas y esparcimiento para uso de la comunidad de propietarios.
- c) El número máximo de viviendas será de una por cada 50,00m<sup>2</sup> de solar, aplicando el redondeo al número entero inferior resultante aplicar este parámetro a la superficie de solar.

### 2.10. Cuerpos salientes.

1. Se admiten los cuerpos cerrados volados.
2. El vuelo máximo permitido será el definido en las ordenanzas generales en el artículo correspondiente. A este respecto, se tomará como ancho de calle el definido en los planos de Ordenación o en caso de ausencia, la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas.
3. En los patios de manzana, se tomará como referencia el ancho del lado menor del patio.
4. Se permiten los balcones corridos.

### 2.11. Condiciones particulares de uso.

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten los siguientes usos:
  - a) Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
  - b) Hotelero y alojamientos turísticos.
  - c) Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).
  - d) Oficina.
  - e) Artesanal.
  - f) Equipamiento, en todas sus modalidades.
  - g) Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.
  - h) Aparcamiento en edificio exclusivo.
  - i) Los usos existentes, que se encuentren legalmente implantados a la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial del PDSU, se consideran compatibles.
2. En el ámbito de esta ordenanza no se admiten los usos ganaderos en ninguna de sus categorías.

### 2.12. Usos industriales compatibles con zonas residenciales

Se consideran compatibles con las zonas residenciales las actividades industriales sometidas al procedimiento de prevención y control ambiental de calificación ambiental o calificación ambiental por declaración responsable que se enumeran a continuación:

- a) Tratamiento, transformación y/o envasado de materias primas animales o vegetales.
- b) Fabricación de vinos y licores.
- c) Centrales hortofrutícolas.
- d) Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- e) Talleres de carpintería de madera.
- f) Lavado de vehículos a motor.
- g) Talleres de reparación eléctricas, entre los que se pueden incluir electrodomésticos.
- h) Talleres de reparación de vehículos a motor menores de 3.500 kg.
- i) Obradores de panadería y confitería.
- j) Almacenamiento y/o venta de abonos, piensos y plaguicidas.
- k) Almacenamiento y/o venta de productos de droguería o perfumería.
- l) Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles. Almacén-trastero en uso exclusivo.

## 3. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS (E)

### 3.1. Condiciones generales de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas tanto de titularidad pública como privada, que se indican como Equipamiento o Sistema General de Equipamiento en los planos de Ordenación.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener la calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la Ordenanza particular de la zona.
3. Se pretende llevar a cabo su fin dotacional, respetando las tipologías edificatorias de las zonas y entorno donde se encuentran ubicadas.

### 3.2. Definición usos dotacionales

Dentro del uso de equipamiento se distinguen los siguientes:

- Equipamiento educativo: incluye la formación intelectual de las personas mediante enseñanza en cualquier nivel reglado, guarderías, las enseñanzas no regladas (academias) y la investigación.
- Equipamiento deportivo: Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, puede ser en espacio cubierto o al aire libre
- Equipamientos de servicios de interés público y social: Comprende los siguientes usos:
  - Comercial.
  - Cultural o social.
  - Administrativo público.
  - Servicios urbanos.
  - Cementerio.
  - Similares a los anteriores.
- Equipamiento genérico: comprende aquellos terrenos destinados a equipamientos que aun no tienen establecido su uso específico, siendo posible destinarlos a alguno o algunos de los equipamientos anteriores y/o a espacios libres.

### 3.3. Sistema de ordenación

La edificación se ordenará de forma libre sobre las parcelas, atendiendo a su carácter singular.

### 3.4. Parcelación

No se establece una superficie mínima de parcela edificable.

En el caso de la ejecución de actuaciones vinculadas a la prestación e implantación de equipamientos de titularidad pública serán viables las divisiones de terrenos que tengan como objeto la división de los lotes necesarios para la implantación de dichos equipamientos.

### 3.5. Alineaciones y rasantes

No se fija una alineación determinada ni retranqueo obligatorio. De la ordenación no podrán resultar medianerías vistas, ya existentes o posibles de realizar en el propio equipamiento ni en las edificaciones colindantes.

### 3.6. Altura máxima

La altura máxima se establece en 8 y 11 m respectivamente, según sean dos o tres plantas, dependiendo de la zona de ordenanza particular donde se ubique, salvo que excepcionalmente, se justifique la necesidad de una altura mayor.

### 3.7. Fondo máximo

No se fija límite en cuanto al fondo máximo edificable.

### 3.8. Ocupación

No se establece un límite para la ocupación de las parcelas edificables.

### 3.9. Edificabilidad

Será la resultante de aplicar, en cada caso, la altura y fondo máximo permitido.

### 3.10. Condiciones de uso

En las parcelas destinadas a equipamientos es compatible la implantación de cualquiera de las categorías de los usos dotacionales definidos en esta ordenanza.

Igualmente será compatible con el uso de equipamiento en todas sus categorías, el uso de aparcamientos y espacios libres.

### 3.11. Cuerpos salientes.

1. Se admiten los cuerpos cerrados volados.
2. El vuelo máximo permitido será el definido en las ordenanzas generales en el artículo correspondiente. A este respecto, se tomará como ancho de calle el definido en los planos de Ordenación o en caso de ausencia, la distancia entre las alineaciones de las parcelas.
3. En los patios de manzana, se tomará como referencia el ancho del lado menor del patio.
4. Se permiten los balcones corridos.

## **4. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES (EL)**

### **4.1. Ámbito de aplicación y objetivos**

Comprende parcelas cuya previsión de uso resulta ser dotacional para conseguir satisfacer a todo el conjunto urbano, con áreas de esparcimiento, ocio y reposo para la población, así como para mejorar sus condiciones ambientales.

### **4.2. Sistema de ordenación**

Sobre las parcelas, si existe, la edificación se situará de forma libre atendiendo a su carácter singular.

### **4.3. Altura máxima**

Para las edificaciones permitidas en los espacios libres el número máximo de plantas permitidas se establece en una (Planta Baja), sin limitación de altura máxima, que vendrá justificada por su uso.

### **4.4. Ocupación**

Se establece una ocupación máxima de 30 m<sup>2</sup> para instalaciones y/o construcciones necesarias para el correcto uso y funcionamiento del espacio libre (entre otras: casetas de mantenimiento, cuartos de instalaciones, aseos, kioscos, ambigús o similares).

### **4.5. Condiciones de uso**

Se admitirán parques, jardines, áreas de juego y recreo, y áreas peatonales. Asimismo, al servicio de dichos espacios de esparcimiento, se admitirán los usos y edificaciones siguientes:

- Instalaciones para actividades culturales y recreativas (barbacoas, merenderos) .
- Instalaciones para comercio, en pequeñas construcciones(kioscos).
- Instalaciones deportivas al aire libre, y pequeñas construcciones vinculadas a ellos, tales como vestuarios o almacén.
- Aparcamientos públicos entre arbolado.
- O similares a los anteriores.

### 5. CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

El siguiente cuadro recoge a modo de resumen los parámetros generales de aplicación establecidos por las Ordenanzas de zona, no obstante, cada caso concreto deberá abordar el cumplimiento íntegro de las condiciones que cada Ordenanza establezca en función de sus condiciones concretas.

PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS											
ZONA	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m <sup>2</sup> )			FONDO MÁXIMO	SEPARACIÓN LINDEROS			ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA			USOS
								Nº de plantas/altura máxima		Altura mínima	
	Ancho de calle (m)				CALLE	FONDO	LATERAL	≤5,00	>5,00		
CT	<9	9<a<14	≥14	20,00 m	No	No	No	PB+1 7,50 m	PB+1+Ático 10,50 m	PB	Art.1.9
AD	75,00			20,00 m (desde línea de edificación)	2,00 m	Libre	Libre (a partir de la primera crujía o 3,00 m desde línea de edificación)	PB+1		PB	Art.2.11 Art.2.12

### III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

#### III.1. PLANOS DE INFORMACIÓN E. 1/2.000

1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. SITUACIÓN ACTUAL 01. E. 1/3000.
2. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. SITUACIÓN ACTUAL 02.
3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. E. 1/3000.
4. RED DE SANEAMIENTO. E. 1/3000.
5. ALUMBRADO PÚBLICO.
6. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO ACTUAL Y NUEVA PROPUESTA.
7. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. E. 1/3000.
8. AFECCIONES POR CARRETERAS.
9. AFECCIONES POR CAUCES.

#### III.2. PLANO DE ORDENACIÓN E. 1/2.000.

1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

#### III.3. PLANOS DE ORDENACIÓN E. 1/1.000.

1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 1 DE 2.
2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. HOJA 2 DE 2.

Se pueden consultar a través del siguiente enlace:

<https://ov.dipalme.org/verifirma/code/j2YSsRLx%2FHH%2FCT2%2Fj5%2BGAQ%3D%3D>

## ANEXO I RESUMEN EJECUTIVO

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El documento que se redacta consiste en una propuesta de delimitación de suelo urbano sobre una cartografía actualizada, tomando como base el vuelo realizado por el Instituto de Estadística y Cartografía de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresa y Universidad de la Junta de Andalucía. Esta cartografía se ha actualizado con diferentes mediciones topográficas realizadas y la planimetría de ordenación de los Estudios de Detalle aprobados hasta la fecha.

La propuesta incluye las siguientes determinaciones:

- Como punto de partida de la delimitación de suelo urbano se han utilizado las DSU actuales, empleándose para su trazado la descripción de las líneas delimitadoras contenidas en el PDSU vigente.
- Actualización de las alineaciones de la zona del casco tradicional para reflejar la realidad construida, con la intención de que las alineaciones sean las de las edificaciones existentes.
- Inclusión de las alineaciones establecidas por los Estudios de Detalle aprobados por el municipio, así como de sus condicionantes urbanísticas.
- Distinción entre suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.
- Establecimiento de la alineación a las carreteras de titularidad provincial o autonómicas, fijando una distancia mínima desde el borde exterior de la calzada en todo su trazado urbano.
- Delimitación e identificación de los espacios libres y equipamientos de titularidad municipal, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, a fin de queden afectos al uso público.
- Ampliación del suelo urbano para incluir:
  - La parte trasera de una edificación que queda ligeramente fuera del límite de suelo urbano, situada al norte del municipio.
  - Una cochera, anexa a una vivienda, en el límite de oeste del núcleo de población, cuya su construcción se puede datar, gracias a las ortofotografías disponibles en el visor de la REDIAM, entre los años 1977 y 1998. Dicha edificación queda fuera de la zona de no edificación de la carretera A-348.
- Consecuencia de la inadecuación detectada de las infraestructuras existentes, por falta de ancho del viario, así como de la invasión de la acequia existente en la calle Almazara, por parte de edificaciones y cerramientos de parcela, se toma la

determinación de cambiar la categoría de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado (SUNC) a la manzana compuesta por las parcelas con referencia catastral 04054A003000010000EI, 04054A003000030000EE, 04054A003000040000ES, 04054A003000050000EZ y 04054A003000020000EJ.

- Se actualizan las alineaciones, definidas en la modificación del PDSU de 2002, en el área definida por el suelo urbano no consolidado ubicado al oeste, para que coincida con lo realmente ejecutado y tenga coherencia para el futuro desarrollo del ámbito. Dentro de ésta, se deberán respetar la superficie máxima de uso residencial y de espacios libres, los anchos de vial estipulados en las anteriores modificaciones del PDSU de 1979, así como las restantes cesiones que se establezcan en la normativa vigente en el momento de su ejecución.
- Asimismo, se adecúan las alineaciones, en el ámbito de la carretera provincial AL-3406, al contenido del informe de órgano competente. De este modo la zona de no edificación respete, siempre que sea posible, como mínimo la franja de 3 metros correspondiente al dominio público adyacente de la carretera, todo ello con el fin de garantizar la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos.
- Se incluye la balsa como Espacio Libre.

En cuanto a las ordenanzas de aplicación se han establecido los siguientes criterios:

- Se propone una regulación de las condiciones generales de la edificación.
- Se establece una ordenanza de edificación para el suelo urbano consolidado localizado en el casco tradicional, cuyo fin será el mantenimiento de las características morfológicas y estéticas del núcleo histórico del municipio.
- Para el suelo urbano no consolidado, se propone la utilización de las ordenanzas de casco tradicional y de adosada, dependiendo de las características de cada bolsa de suelo.
- Se proponen, por último, unas Ordenanzas particulares para regular los usos no lucrativos de titularidad pública y privada, una para los equipamientos y otra para los espacios libres.

## 2. NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

La nueva delimitación del suelo urbano se configura espacialmente con una línea que tiene las siguientes coordenadas UTM:

Posición X	Posición Y	Posición X	Posición Y	Posición X	Posición Y
532224.6358	4093494.9706	532232.4955	4093192.6397	531817.9364	4093514.0887
532248.1130	4093465.5571	532228.6061	4093192.8100	531805.0588	4093526.7072
532253.4529	4093462.4770	532226.7799	4093187.2025	531792.8220	4093539.9522
532245.9227	4093440.3372	532217.6091	4093147.9483	531781.2772	4093553.8063
532240.7027	4093442.6472	532208.0737	4093115.7634	531770.4163	4093568.1927
532234.5328	4093446.8873	532137.1787	4093113.2893	531760.1167	4093582.9920
532225.6529	4093454.9374	532128.4287	4093115.9194	531750.2091	4093598.0677
532207.3754	4093425.1066	532122.1989	4093117.0114	531740.5234	4093613.2869
532200.1445	4093396.8599	532118.0288	4093120.9195	531730.8863	4093628.5315
532198.8720	4093387.2642	532077.9722	4093141.0377	531721.1238	4093643.6868
532205.2720	4093386.1578	532071.8605	4093145.6649	531711.0617	4093658.6381
532209.3720	4093383.8077	532065.9657	4093150.5551	531724.1053	4093655.9127
532213.3095	4093381.0504	532060.3672	4093155.7724	531728.1153	4093655.0027
532220.4114	4093380.4299	532055.1089	4093161.3391	531754.7453	4093650.0424
532227.1067	4093378.1885	532050.1725	4093167.2065	531779.3752	4093647.2421
532247.2058	4093361.0119	532045.5338	4093173.3188	531787.0852	4093646.9320
532230.1292	4093347.6237	532041.1713	4093179.6253	531796.9152	4093646.5319
532228.0498	4093346.6713	532037.0797	4093186.1037	531801.1652	4093646.1618
532231.5331	4093338.1196	532033.2591	4093192.7412	531807.0483	4093645.6626
532236.1346	4093329.8288	532006.6597	4093197.0206	531809.1191	4093655.6228
532241.7181	4093326.4948	532006.1998	4093201.1206	531862.2336	4093651.2585
532251.5718	4093322.3929	532006.8799	4093206.7406	531863.4253	4093655.1811
532276.1711	4093313.4871	532009.7400	4093215.5705	531876.5253	4093651.1909
532284.0111	4093312.9870	532010.3901	4093223.2205	531876.1972	4093650.1111
532296.0012	4093316.9483	532011.6901	4093225.3805	532008.8834	4093639.2085
532300.4456	4093310.8969	532013.8194	4093238.1447	532082.4528	4093633.3364
532298.4072	4093309.2279	532010.3561	4093247.8774	532104.2856	4093612.6293

Posición X	Posición Y	Posición X	Posición Y	Posición X	Posición Y
532296.3191	4093304.1497	532006.9118	4093257.6152	532129.9018	4093582.9164
532295.1710	4093300.6869	532003.4400	4093267.3417	532171.9658	4093590.8730
532296.1409	4093294.9869	531999.9044	4093277.0453	532187.5966	4093592.4082
532305.6913	4093281.3530	531996.2685	4093286.7142	532178.9734	4093621.1355
532309.0457	4093275.9457	531992.4988	4093296.3353	532175.3193	4093636.0695
532310.1406	4093268.7668	531988.5688	4093305.8924	532180.2662	4093658.9936
532309.7404	4093256.6069	531978.0664	4093307.4824	532180.7812	4093684.5218
532315.5080	4093245.9961	531980.7402	4093323.4529	532184.9620	4093709.4732
532315.7208	4093243.0823	531980.4770	4093324.0096	532213.7182	4093704.6548
532315.6614	4093232.0280	531980.2130	4093324.5659	532204.9154	4093665.9571
532314.9201	4093228.1969	531979.9481	4093325.1217	532223.8102	4093661.7594
532311.0501	4093226.2669	531973.6513	4093326.2507	532223.2649	4093638.9397
532297.5076	4093220.0855	531967.8113	4093327.2907	532243.2351	4093636.7267
532295.6036	4093212.2612	531969.0714	4093333.8307	532243.9612	4093623.5657
532293.1356	4093204.3253	531971.5714	4093333.6407	532246.2598	4093615.9717
532292.5995	4093198.3965	531972.4301	4093340.0555	532249.4908	4093611.2120
532280.8961	4093172.5343	531963.6782	4093355.8213	532257.2621	4093607.7790
532267.0134	4093180.3023	531954.3404	4093371.2533	532262.4594	4093617.3554
532259.8200	4093184.2184	531944.3746	4093386.2798	532263.2243	4093620.7199
532255.3962	4093186.4486	531933.6917	4093400.7989	532264.8278	4093623.7616
532252.5125	4093187.7416	531922.3621	4093414.8253	532281.2248	4093614.4463
532250.3799	4093188.5919	531910.4963	4093428.3980	532281.9916	4093611.6331
532248.4805	4093189.3049	531898.0527	4093441.4391	532278.8325	4093603.9301
532245.6218	4093190.1731	531885.1437	4093454.0289	532272.6406	4093593.1332
532242.6367	4093191.0606	531871.9451	4093466.3128	532262.5847	4093580.8536
532239.5933	4093191.7044	531858.5209	4093478.3439	532255.8143	4093572.7567
532236.6986	4093192.2898	531844.9050	4093490.1564	532257.5649	4093567.5635
532234.8470	4093192.4654	531831.2883	4093501.9704	532212.9535	4093506.1474

### 3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Conforme a lo establecido en el artículo 102 del Reglamento de Planeamiento, se ha considerado oportuno la actualización de las ordenanzas de edificación contenidas en el PDSU vigente a fin de proceder a su actualización y adaptarlas con mayor detalle a la situación actual del municipio, procediendo a regular las condiciones generales para la edificación, así como los usos compatibles con el suelo urbano.

Se ha considerado oportuno la división del suelo en dos ordenanzas de edificación para el suelo de uso lucrativo, denominadas Casco Tradicional (CT) y Unifamiliar Adosada (AD).

La Ordenanza de Casco Tradicional coincide con la edificación consolidada del casco urbano y con el suelo urbano no consolidado, según lo indicado en la planimetría.

La Ordenanza Unifamiliar Adosada será de aplicación a los suelos urbanos ya desarrollados con esta tipología y a los no consolidados señalados en la planimetría.

Se establecen además dos ordenanzas para los usos no lucrativos de titularidad tanto pública como privada, la ordenanza Equipamientos (E) y la de Espacios Libres (EL).

### 4. CUADRO RESUMEN.

La propuesta de adaptación del PDSU de Íllar a la LOUA, desarrolla las siguientes superficies (en negrita se indican las cifras correspondientes a la nueva delimitación de suelo urbano).

#### **Suelo urbano**

Superficie actual:	172.400,02 m <sup>2</sup>
Superficie propuesta:	172.476,18 m <sup>2</sup>
Incremento:	0,04 %

#### **Categorías de suelo urbano**

Suelo urbano consolidado uso residencial según la nueva delimitación:	<b>71.600,13 m<sup>2</sup></b>
Suelo urbano no consolidado uso residencial según la nueva delimitación:	<b>55.701,71 m<sup>2</sup></b>

**Suelo de uso lucrativo (residencial)**

Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según delimitación vigente:	127.228,28 m <sup>2</sup>
Suelo urbano de uso lucrativo (residencial) según la nueva delimitación:	<b>127.301,84 m<sup>2</sup></b>
Incremento del suelo de uso lucrativo (residencial):	<b>0,06 %</b>
% de suelo urbano de uso lucrativo según delimitación vigente:	73,80 %
% de suelo urbano de uso lucrativo según nueva delimitación:	<b>73,81 %</b>

**Dotaciones**

Superficie de espacios libres en suelo urbano:	<b>4.444,56 m<sup>2</sup></b>	<b>2,58 %</b>
Superficie de equipamientos en suelo urbano:	<b>9.034,78 m<sup>2</sup></b>	<b>5,24 %</b>
% total de suelo urbano destinado a dotaciones:	<b>7,82 %</b>	
Superficie de Sistema General de Equipamientos en suelo no urbanizable:	<b>7.445,17 m<sup>2</sup></b>	

**5. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.**

El ámbito que abarca el presente documento es la totalidad del suelo urbano del municipio, así como las dotaciones de titularidad pública que se localizan sobre suelo no urbanizable, con la intención de integrarlas al suelo urbano como sistemas generales.

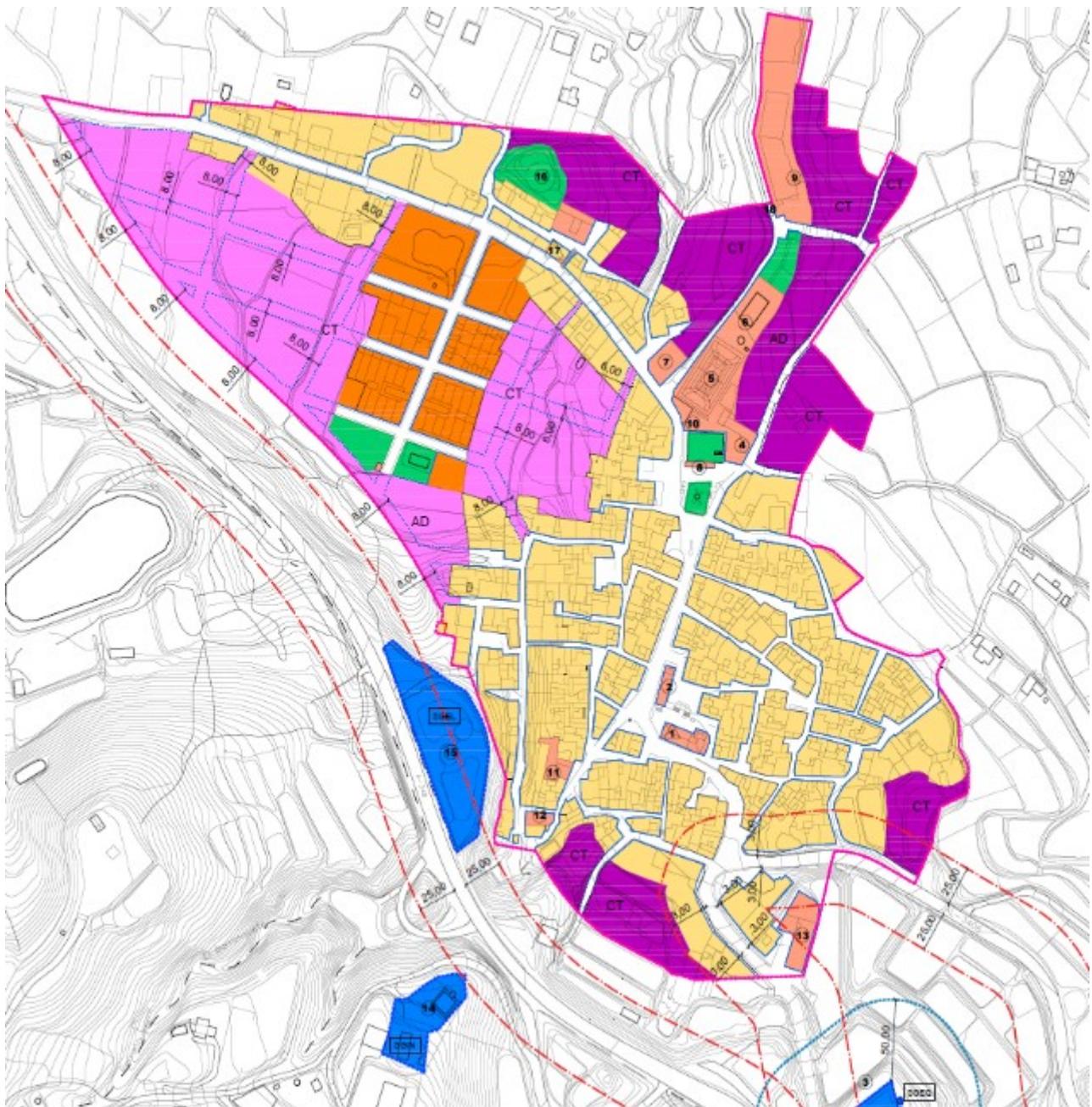


Figura 10: Propuesta de ordenación.

**6. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.**

Conforme al artículo 27 LOUA, el acuerdo de aprobación inicial de la Adaptación Parcial del PDSU conllevará la suspensión, por plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito del presente documento que sean contrarias a las determinaciones del mismo.

La suspensión se extingue con la publicación de la aprobación definitiva de la Adaptación Parcial del PDSU.

En Almería para íllar, a ocho de noviembre de dos mil veintitrés.

ARQUITECTA DE LA SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO, M.<sup>a</sup> Carmen Parra Parra.

**ANEXO 2. CERTIFICADO ORVE.**

Solicitud de informe sectorial a Delegación Territorial de Salud y Familias en Almería.