



# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U. DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

EQUIPO REDACTOR:

EVA MARIA GALIANO CRESPO. ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO DE LA EDIFICACIÓN

INMACULADA SUAREZ ESCUDERO. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

MIGUEL RAMÓN JODAR LOPEZ. DELINEANTE PROYECTISTA

DICIEMBRE 2022

# MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U. DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

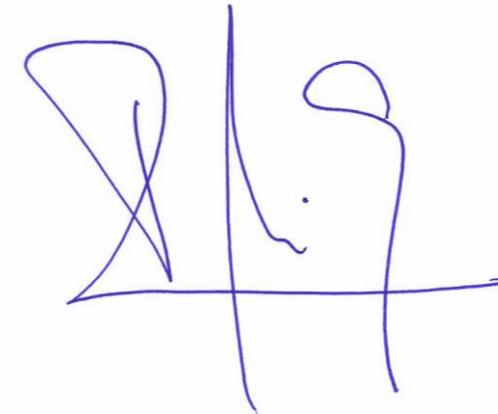
EQUIPO REDACTOR:

EVA MARIA GALIANO CRESPO. ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO DE LA EDIFICACIÓN

INMACULADA SUAREZ ESCUDERO. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

MIGUEL RAMÓN JODAR LOPEZ. DELINEANTE PROYECTISTA

VERIFICADO Y VALIDADO:



EVA MARIA GALIANO CRESPO.  
ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO DE LA EDIFICACIÓN

ADRA, DICIEMBRE 2022

## ANTECEDENTES

La presente documentación técnica se redacta a petición del Excmo. Ayuntamiento de Adra.

La Revisión de las NN.SS. de Planeamiento del T.M. de Adra fue aprobada definitivamente en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería celebradas los días 25 de abril y 2 de mayo de 1.996.

El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adra fue aprobado en Comisión Provincial de Urbanismo de 24 de junio de 1.999 y publicado en el B.O.P. de Almería número 19 del 28 de enero de 2.000.

Durante la vigencia de la Revisión de las NN.SS. del Término Municipal de Adra, se ha visto la necesidad de recoger nuevas determinaciones y corregir pequeños errores que han llevado a la tramitación y aprobación de las Modificaciones Puntuales siguientes:

1. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1: aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Adra en sesión de 8 de Marzo de 2.002 y publicada en el B.O.P. del 9 de Abril de 2.002. Esta modificación tiene como finalidad el cambio de ordenanza a aplicar en la parcela que ocupa el Ayuntamiento de Adra, pasando de “Ampliación de Casco” a “Residencial-Comercial”, con objeto de dar homogeneidad al entorno arquitectónico en el que se encuentra enclavada dicha edificación.
2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2: en ésta se definían 12 modificaciones, algunas de cuales se aprueban definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 12 de Diciembre de 2.002 y publicadas en el B.O.P. del 29 de Enero de 2.003. Las modificaciones consistían en:
  - a. Definición de suelo protegido en el suelo no urbanizable de la barriada de La Alquería. Se plantea como único uso autorizado el forestal, prohibiéndose cualquier movimiento de tierras.
  - b. Definición de nuevo suelo para uso industrial. Se definen seis nuevos sectores de suelo urbanizable en la zona norte de La Curva y hasta el límite de la autovía. Son: S.I.3-L.C., S.I.4-L.C., S.I.5-L.C., S.I.6-L.C., S.I.7-L.C. y S.I.8-L.C. Asimismo, se definen cinco nuevas unidades de ejecución al sur de Puente del Río: UE16-P.R., UE-17/P.R., UE-18/P.R., UE-19/P.R. y UE-20/P.R. Se establecen las zonas de protección del dominio público viario.
  - c. Definición de nuevo suelo para uso residencial. Se define una nueva unidad de ejecución en la Cañada de Los Gallos (UE-5.1/13.3/A)
  - d. Corrección de alineaciones y límites de unidades de ejecución.
  - e. Cambio de normativa de aplicación en parte de una manzana en suelo urbano en la zona oeste del núcleo de Adra.
  - f. Modificación de la ficha reguladora de la UE14-13.7.-A eliminando la cesión del 15% de equipamiento comunitario.

- g. Modificación de la ficha reguladora del S-1-LC cambiando la ordenanza de aplicación y el uso predominante.
- h. Modificación de las fichas reguladoras de los sectores industriales, disminuyendo la edificabilidad al pasar de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie bruta por 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie neta.
- i. Modificación de la ordenación de la UE-11-LC y del uso que pasa a ser hotelero.
- j. Modificación de la Normativa Nº 4.- Suelo urbano de La Curva-Puente del Río, cambiándose las condiciones de volumen.
- k. Modificación de la Normativa Nº 6.- Unifamiliar, en la que se fijan criterios para la interpretación de los vuelos y retranqueos.
- l. Modificación de las determinaciones sobre transferencias de aprovechamiento urbanístico, al introducirse la posibilidad de transferencias entre los distintos núcleos, definiéndose dos zonas.

3. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3: aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Adra en sesión de 4 de Abril de 2.003 y publicada en el B.O.P. del 29 de Abril de 2.003. Se trata de un solar afectado por la Normativa Urbanística Nº 3: “Residencial- Comercial” y Nº 2: “Ampliación de Casco” en el que se admiten distintas alturas en función de la calle a la que dé la fachada. Esto conduce a la aparición de medianerías en gran parte de la longitud del solar con la consiguiente situación antiestética en una zona céntrica del núcleo de Adra, por lo que se propone la elaboración de una nueva ordenanza que recoja una ordenación de volúmenes más acorde con la de las edificaciones colindantes. Asimismo, se propone la ampliación de la C/ San Juan hasta obtener un ancho constante de 4,00 metros.
4. MODIFICACIÓN Nº4: No se aprobó definitivamente. Modifica la normativa sobre altura en la edificación para construcciones parcialmente situadas en plazas.
5. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5: aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Adra en sesión de 31 de Agosto de 2.006 y publicada en el B.O.P. del 13 de Octubre de 2.006. Actúa sobre la UE.8-13-5.A, en la que se propone una nueva delimitación de la Línea de Servidumbre de protección marcada por la demarcación de Costas, para hacer viable el desarrollo con los parámetros establecidos por las NN.SS.
6. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6: aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Adra en sesión de 18 de Marzo de 2.004 y publicada en el B.O.P. del 2 de Junio de 2.004. Consiste en la división de los Sectores S.I.-1-A y S.I.-2-A en los Sectores S.I.-1-A, S.I.-2-A y S.I.-3-A adaptando dicha división a los límites de las propiedades para facilitar así el desarrollo de estos terrenos.

La adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del término municipal de Adra (Almería) fue aprobada definitivamente por acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación

Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de febrero de 2021 y publicada en el Boletín Oficial de la provincia de Almería nº109, de fecha 9 de junio de 2021.

Mediante acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de noviembre de 2021 , se aprueba la rectificación de error material detectado en la Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del término municipal de Adra (Almería) conforme al Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, según el cual: En la ficha del Área de Suelo Urbano No Consolidado 5-PR (denominado "SUNC 5- PR" en el citado documento) existe un error material, dado que donde se indica que "El desarrollo de la U.E. se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización" debe decir: "El desarrollo de la U.E. se realizará mediante Plan Parcial".

En el desarrollo del PGOU (adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del término municipal de Adra-Almería) se ha visto la necesidad de recoger nuevas definiciones y corregir pequeños errores que han llevado a la necesidad de la redacción de esta modificación, constituyendo la número uno del PGOU.

## **DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES.**

Se plantea esta innovación del planeamiento como una modificación del PGOU (adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del término municipal de Adra-Almería) de este término municipal, siendo una modificación NO ESTRUCTURAL, ya que no se plantea una alteración integral ni sustancial de la ordenación estructural recogida en las NN.SS. tratándose únicamente de matizaciones, aclaraciones y pequeñas modificaciones para evitar interpretaciones erróneas de algunas partes del texto o para actualizar algunos puntos a los actuales sistemas constructivos.

Estas modificaciones están encaminadas a la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, no se disminuyen en ningún caso, se mantienen las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente, no estando afectadas por esta modificación.

De acuerdo con el artículo 86 de la LISTA, esta innovación es una modificación de las NN.SS. actuales.

Las modificaciones consisten en:

- 1.1. MODIFICACIÓN DE ALGUNAS DETERMINACIONES DEL PUNTO 3.3.- NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO.
- 1.2. MODIFICACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE EN LAS NORMATIVAS URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO Y ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS EN LA EDIFICACIÓN.
- 1.3. MODIFICACIÓN APARTADO 3.3.4.4: APARCAMIENTOS
- 1.4. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE OREDENACIÓN.
- 1.5. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.
- 1.6. CORRECCIÓN DE ALINEACIONES Y LIMITES DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- 1.7. AMPLIACIÓN DEL APARTADO 7.1.17. INCLUYENDO EL VALLADO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES
- 1.8. MODIFICACIÓN DEL APARTADO 5.5.1: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRICOLAS, DEL TITULO V NORMAS ESPECÍFICAS DE APLIACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.
- 1.9. MODIFICACIÓN DEL APARTADO 5.5.3: EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL, DEL TÍTULO V NORMAS ESPECÍFICAS DE APLIACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

## 1.1.- MODIFICACIÓN DE ALGUNAS DETERMINACIONES DEL PUNTO 3.3.- NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACION EN SUELO URBANO.

### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Actualmente el PGOU de Adra, no regula como resolver el aprovechamiento de parcelas en suelo urbano consolidado que deben modificar su alineación. Se señalan alineaciones en los planos de las normas, dejando parte de los solares fuera de ordenación, sin regular como materializar el aprovechamiento correspondiente. Se pretende modificar el punto 3.3.1.3 del PGOU de Adra para recoger una regulación en relación a dichos extremos.

Las determinaciones de aplicación del retranqueo, punto 3.3.1.4. del PGOU de Adra, en relación a la edificación permitida sobre la altura máxima, dificultan la distribución de las estancias en las edificaciones y del hueco de escaleras en solares con dimensiones reducidas, por lo que se hace necesario modificar dichas determinaciones facilitando así una adecuada distribución.

En el ámbito de actuación de las Unidades de Ejecución U.E.-1-13.12-A y U.E.6-13.12-A, justificado por la imposibilidad física (debido a las reducidas dimensiones de las parcelas edificables) de ubicar la dotación de aparcamientos obligatoria, se modifican las condiciones de ocupación bajo rasante en los espacios libres privados.

No están definidos en las NN.SS. de Adra determinados conceptos como superficie edificada o construida, superficie útil o superficie edificable. Se definen al objeto de unificar criterios y facilitar así la aplicación de las determinaciones relativas al aprovechamiento del suelo.

En el ámbito de actuación de las Unidades de Ejecución U.E.-1-13.12-A y U.E.6-13.12-A, las determinaciones de aplicación en relación a la ocupación máxima de los vuelos generan que existan vuelos de cuerpos salientes mayores, se modifican dichas determinaciones al objeto de que se logre una mayor homogeneización estética de las fachadas.

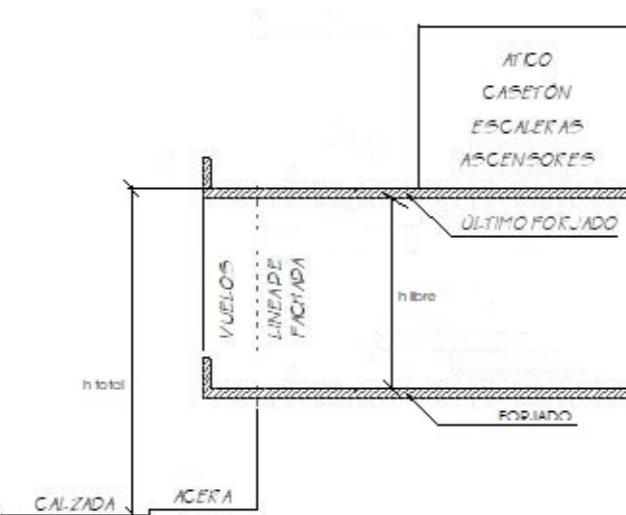
### DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN RELATIVA A LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Se modifica el punto 3.3.1.3.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN incluyendo especificaciones sobre como materializar el aprovechamiento de solares en suelo urbano que deben modificar su alineación, quedando dicho apartado como a continuación se refleja:

#### 3.3.1.3.- ALTURA DE LA EDIFICACION:

La altura total de la edificación es la distancia existente entre la rasante de la calzada y la parte superior del último forjado medida en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.

La altura libre es la distancia vertical existente entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la altura inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.



En calles con pendiente, la medición de la altura total de la edificación se realiza por cada tramo de 20 metros de longitud o parte proporcional, y el edificio se escalonará de forma que el máximo desnivel entre dos tramos colindantes sea 3,00 metros.

En calles de ancho irregular la altura de la edificación se fijará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Tramo con ancho superior al promedio de la calle: La altura de la edificación será la que corresponda al ancho promedio de la calle.
- Tramo con ancho inferior al promedio de la calle: La altura de la edificación será la que corresponda al ancho de la calle en ese tramo.

Para manzanas limitadas por calles opuestas para las que se autorizan diferentes alturas, las edificaciones con fachada a la calle de mayor altura no podrá sobrepasar en su fondo, con la mayor altura indicada, la línea que define la mitad geométrica del solar, en cuyo supuesto el solar resultante que sea edificable deberá serlo con la altura correspondiente a la calle más restringida. El paramento vertical creado como consecuencia de esta norma será tratado como fachada. No obstante, podrá ganarse la máxima altura desde la mínima altura mediante áticos a 45º, cuya edificabilidad se obtendrá mediante transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (ver figura A).

En todo caso, los solares con fachada a las calles de menor altura deberán edificarse la integridad de los mismos ajustándose exclusivamente a la altura definida por la calle a la cual dan fachada.

En el caso de edificaciones que formen esquina entre calles de diferente anchura y que le corresponda distinta altura por cada calle, la altura de la edificación correspondiente a la calle de mayor ancho podrá volverse por la calle de menor ancho con las siguientes condiciones:

- La altura mayor podrá volverse por la calle de menor ancho una longitud máxima de 1,50 veces el ancho de la calle más estrecha.
- Si una vez prolongada la mayor altura por la calle de menor ancho la longitud de fachada restante es menor de 5,00 metros, podrá volverse dicha mayor altura hasta el límite de la fachada lateral.
- A partir de la altura correspondiente a la calle más estrecha puede conseguirse la altura correspondiente a la calle más ancha mediante áticos a 45º (ver figura B). La edificabilidad de estos áticos se conseguirá mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (T.A.U.).
- Los paramentos vistos que resulten de la aplicación de estas ordenanzas deberán tener tratamiento de fachada.

La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho de la que a ella concurren directamente.

En relación con el número de plantas se computarán como tales los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Esta altura se medirá desde el nivel de la calzada a la parte inferior del primer forjado.

Figura A

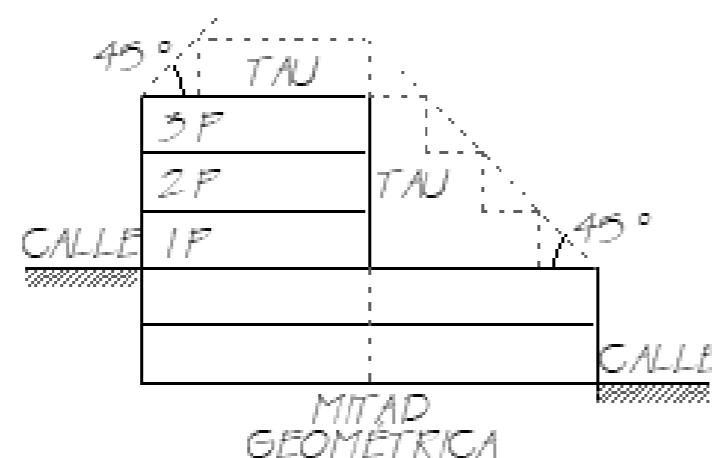
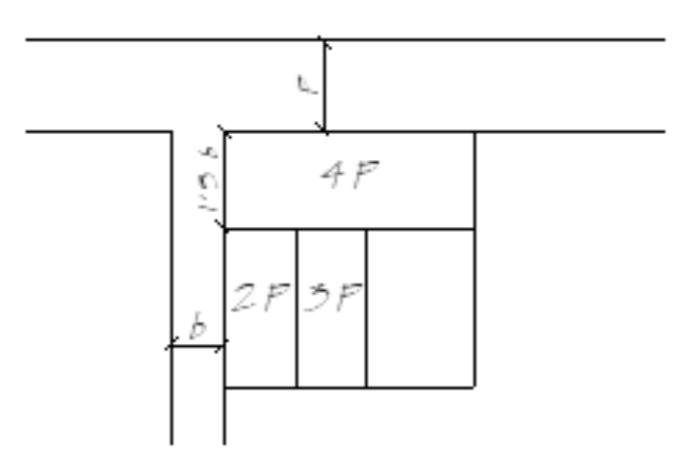


Figura B



Todas aquellas parcelas en suelo urbano consolidado, que deban modificar su alineación, podrán materializar el aprovechamiento correspondiente a la totalidad de la parcela (incluida la parte situada fuera de alineación), en la parte de la parcela que resulte edificable, según las condiciones marcadas en las normativas de aplicación. Si no fuera posible materializar dicho aprovechamiento, de acuerdo a las condiciones establecidas, se les permitirá incrementar en una planta la altura máxima permitida, cumpliendo las siguientes condiciones:

#### **DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN RELATIVA A LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA ALTURA MÁXIMA.**

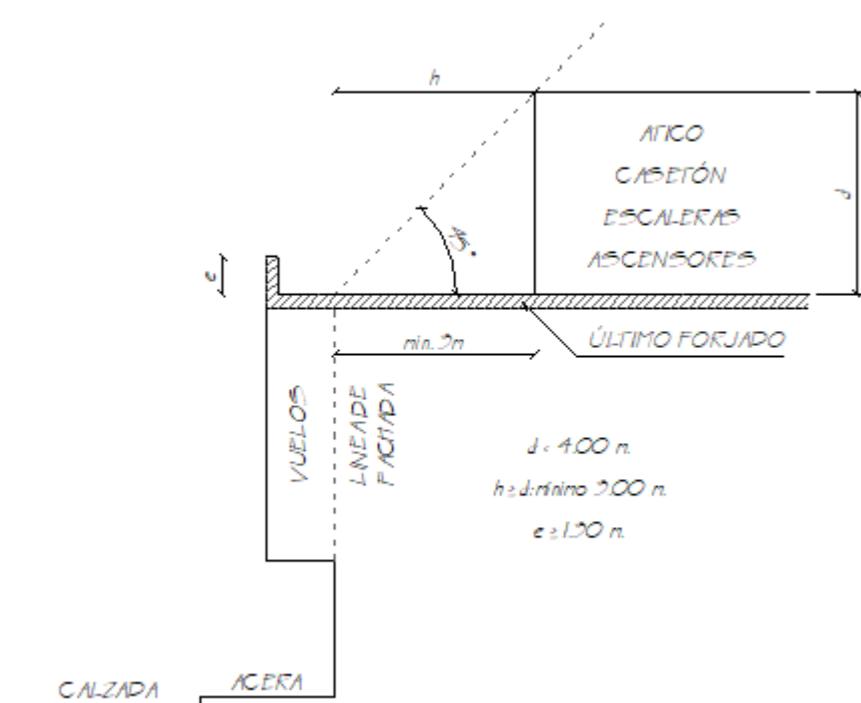
Se modifica el punto 3.3.1.4.- EDIFICACIÓN PERMITIDA SOBRE LA ALTURA MÁXIMA del Título 3 del PGOU de Adra, incluyendo especificaciones sobre el remate de las cajas de escaleras y su ubicación en la zona de retranqueo. Se especifican que tipo de instalaciones serán las permitidas, quedando dicho apartado como a continuación se refleja.

#### **3.3.1.4.- EDIFICACION PERMITIDA SOBRE LA ALTURA MAXIMA:**

Con independencia de la posibilidad de construir áticos y otras circunstancias específicas particulares de aplicación en cada una de las zonas según normativa urbanística de aplicación, se autoriza la construcción de cajas de escalera y ascensores con una altura máxima de 4,00 metros sobre el último forjado, debiendo quedar retranqueadas respecto a la línea de fachada una distancia igual a su altura, y como mínimo 3,00 m. En edificaciones de dos plantas o menos cuya superficie del solar impida el retranqueo de 3,00 m. este podrá reducirse a 1,5 m., debiendo justificarse debidamente y quedar igualmente retranqueado a 45º respecto de la fachada. (Ver figura). La superficie de estas dependencias

será la estrictamente necesaria desde el punto de vista funcional. En el caso de que existan áticos construidos por encima de la altura máxima, podrán situarse sobre éste todos los elementos anteriores.

En las unidades de ejecución 1-13.12-A y 6-13.12-A, los casetones de escalera y ascensores, permitidos en la fachada, la cubierta de la escalera se dispondrá inclinada con la misma pendiente de la losa, con una altura libre en la última meseta de  $\leq 2,40$  m en la línea de fachada. Siempre se podrá igualar en su inicio con el antepecho de la cubierta circundante.



En el caso de calles de ancho menor de 4,00 metros, además de las construcciones indicadas en el párrafo anterior se permiten otras dependencias cuya altura no sea superior a 3,00 metros y queden retranqueadas, respecto a la línea de fachada una distancia igual a su altura.

No se podrán construir pérgolas de hormigón o de albañilería en general en el espacio dejado por el retranqueo del ático respecto a la línea de fachada.

Así mismo se autoriza la construcción de antepechos de terrazas con una altura máxima de 1,30 metros.

Para el cuarto de máquina de ascensores podrán autorizarse alturas mayores si la instalación lo requiere.

En la zona de 3,00 m. de retranqueo de la planta ático, se permitirán construir los remates de las cajas de escaleras siempre que el volumen correspondiente quede limitado superiormente por un plano determinado por la línea de altura máxima del antepecho y que forme 45º con la horizontal.

Con el fin de proporcionar una zona de sombra, en la zona de 3,00 m. de retranqueo de la planta ático, sólo se podrán instalar pérgolas de madera, aluminio u otros materiales análogos, cubiertos con materiales que se puedan recoger sobre estas (lona, cortinas de cristal, cañizo, vegetación...). Estando expresamente prohibidas cubriciones impermeables y los acristalamientos de los laterales con perfilería metálica (permitiéndose las cortinas de cristal en los laterales). También se permitirán las pérgolas bioclimáticas, entendiéndose éstas como perfiles y/o lamas móviles de aluminio, madera, vidrio o similar que se pueden recoger y orientar para dejar el traspaso de luz y aire.

### **DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN RELATIVA A LA OCUPACIÓN, VOLUMEN, APROVECHAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.**

Se modifica el punto 3.3.1.7.- OCUPACIÓN Y VOLUMEN del Título 3 del PGOU de Adra, pasando a denominarse 3.3.1.7.- OCUPACION, VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO, incluyendo especificaciones sobre superficie construida y superficie útil. Se incluyen especificaciones sobre ocupación en planta bajo rasante, de aplicación específica en el ámbito de las Unidades de Ejecución U.E.-1-13.12-A y U.E.6-13.12-A., quedando dicho apartado como a continuación se refleja.

#### **3.3.1.7.- OCUPACION, VOLUMEN y APROVECHAMIENTO.**

##### **3.3.1.7.1.- OCUPACION:**

La ocupación y volumen de la edificación vendrá fijada en cada norma particular de zona.

En el ámbito de actuación de las Unidades de Ejecución U.E.-1-13.12-A y U.E.6-13.12-A, en los espacios libres de titularidad privada no afectados por la zona de servidumbre del dominio público marítimo terrestre, se podrán permitir construcciones bajo rasante, destinadas a aparcamiento o trastero. Así pues, los pasillos transversales, son las franjas de 10 metros de ancho, en la trasera de las parcelas (5 metros en el fondo de cada parcela) que serán libres de edificación desde el plano superior del forjado de la planta sótano o semisótano hacia arriba. Desde dicho plano hacia abajo, se permitirá la ocupación total del mismo, destinándose a uso aparcamiento o trastero, para incrementar la dotación de aparcamientos privados en la parcela y mejorar sus condiciones de accesibilidad.

Dichos espacios libres privados no ocupables por la edificación sobre rasante, contendrá el tratamiento adecuado al uso que se le asigne comprendiendo pavimentación, red de riego, jardinería y arbolado, mobiliario urbano, alumbrado elementos deportivos y de recreo (piscina, aparatos de juego) y cerramientos de la parcela.

### 3.3.1.7.2.- VOLUMEN:

En cuanto al volumen se computará el volumen total de los semisótanos que sobresalgan más de un metro, medido desde el canto inferior de dicho forjado, en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación de acuerdo con el apartado 3.3.1.3 del PGOU.

### 3.3.1.7.3.- APROVECHAMIENTO:

#### 3.3.1.7.3.1.- Superficie edificada o construida.

**-Superficie construida con partes comunes.** Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio. Esta superficie común, es la calculada hasta el eje de los muros o línea que separa la superficie útil.

**-Superficie construida sin partes comunes.** Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 %, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

**-Superficie edificada.** Es la superficie construida total tras aplicarle los criterios a efectos de cómputo de la edificación en cuestión. Es decir, es la superficie de una construcción calculada horizontalmente por plantas, sin incluir los vacíos, los espacios con altura inferior a 1,50 m, los patios... medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales. En ningún caso la superficie edificada puede ser superior a la edificabilidad máxima de la parcela o solar.

#### Criterios a efectos de cómputo de la superficie construida:

#### **Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada /construida:**

- Todas las plantas cubiertas transitables del edificio, con independencia del uso al que se destinan y de su posición.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
- Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubierta, de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.
- La superficie construida del hueco del ascensor sólo computa al 100% en la primera planta donde se ubique, no computándose en el resto de plantas.

- Se computa al 50 % la superficie construida de balcones, terrazas, cuerpos volados, porches y demás elementos análogos **cubiertos** salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computa al 100 %. Como se expresa en la siguiente tabla:

	Cerrado por 3 lados	Cerrado por 2 ó 1 lados	Abierto
Cubierto con forjado	100%	50%	No computa
Descubierto o cubierta bioclimática	No computa	No computa	No computa

\*cubierta bioclimática: entendiéndose éstas como perfiles y/o lamas móviles de aluminio, madera, vidrio o similar que se pueden recoger y orientar para dejar el traspaso de luz y aire.

- Toda edificación que supere un metro de altura medida a canto inferior de forjado en el punto medio de la rasante de la calle.

#### **Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:**

- Los patios interiores.
- Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que tengan acceso público, y que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
- Los elementos ornamentales de jardín tales como pérgolas y similares, remates de cubierta siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.
- Superficies interiores a la edificación, cerrados o no, de altura libre interior inferior a 1,50 metros (como puede ser el hueco de la escalera en su primer tramo, o espacios bajo cubierta).
- Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático.
- Las alturas dobles.

#### 3.3.1.7.3.2.- Superficie útil.

**-Superficie útil.** Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda (local u otra edificación) cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda (local u otra edificación) tales como terrazas cubiertas u otros.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Se entiende por superficie útil de plaza de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

### **3.3.1.7.3.2.- Superficie edificable.**

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Quedan excluidas del cómputo de edificabilidad, la superficie edificada bajo rasante, así como los semisótanos que no sobresalgan más de un metro medida a canto inferior de forjado en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación y, en zona de ordenanza industrial, las superficies construidas en el interior de las naves, en posición de planta alta, si la proyección de esta superficie sobre la planta de la nave principal no supera el 25 % de ésta ni de 150 m<sup>2</sup> de superficie.

No se permitirán huecos o vistas de frente sobre plano de medianería a menos de 3,00 metros de separación.

En cada planta se podrá volar como máximo una superficie igual al resultado de multiplicar el máximo vuelo permitido por el 60% de la longitud de la fachada:

$$(Sup. volada) = (\max. vuelo) \times (0,6 \text{ long.fachada})$$

En el ámbito de actuación de las Unidades de Ejecución U.E.-1-13.12-A y U.E.6-13.12-A, en cada planta se podrá volar como máximo una superficie igual al resultado de multiplicar el vuelo permitido, por el 50 % de la longitud de la fachada, sin limitación de la ocupación:

$$(Sup. volada) = (\max. vuelo) \times (0,5 \text{ long.fachada})$$

## **DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN RELATIVA A VUELOS DE LA EDIFICACIÓN.**

Se modifica el punto 3.3.1.8.-VUELOS incluyendo especificaciones sobre vuelos, de aplicación específica en el ámbito de las Unidades de Ejecución U.E.-1-13.12-A. y U.E.6-13.12-A, quedando el apartado como a continuación se refleja.

### **3.3.1.8.- VUELOS:**

No se permitirán vuelos a menos de 3,00 metros de altura sobre la rasante de la acera.

Los vuelos no sobrepasarán en primera planta un plano vertical retranqueado 0,30 m. desde la arista del bordillo de la acera.

Los cuerpos volados habrán de retirarse de las medianerías una distancia igual al vuelo, y como mínimo 0,60 m. salvo pacto expreso con el propietario colindante.

No se permitirán huecos o vistas oblicuas sobre el plano de medianería a menos de 0,60 metros de separación.

## **1.2.- MODIFICACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE EN LAS NORMATIVAS URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO Y ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS EN LA EDIFICACIÓN**

### **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

Ante la creciente demanda de calidad por parte de la sociedad y las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación que deben cumplir los edificios, en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación y al objeto de dar respuesta a la demanda de la sociedad en cuanto a la mejora de la calidad de la edificación y el desarrollo sostenible y siendo las altura libre entre plantas de la edificación y las alturas máximas de las edificaciones, definidas en las normas de NN.SS. de Adra, insuficientes para adaptarse a dicho requisitos, se hace necesario adaptar dichas alturas a las necesidades actuales.

### **DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE EN LAS NORMATIVAS URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO.**

Se llevará a cabo una modificación relativa a la altura máxima edificable en las distintas normativas urbanísticas de aplicación en el Suelo Urbano de Adra según las NN.SS. de Adra, Normativa nº 1.- Casco Viejo y Suelo Urbano de La Curva, Normativa nº 2.- Ampliación de Casco, Normativa nº 3.- Residencial-comercial, Normativa nº 4.- Suelo Urbano de la Curva, Puente del Río, Normativa nº 5.- Suelo Urbano de La Curva, Cuatro Higueras, El Lance de La Virgen, Guainos Bajos (al sur de la CN-340), Normativa nº 6.- Unifamiliar, Normativa nº 7.- Industrial, quedando el apartado 3.- Condiciones de volumen, de dichas normativas, como a continuación se refleja.

En relación a las alturas de aplicación al uso industrial compatible, en normativas con uso predominante de viviendas, la altura máxima edificable será la de aplicación conforme a las determinaciones de la normativa urbanística correspondiente; si bien resulta coherente utilizar por analogía la posibilidad de autorizar alturas mayores a la establecida como máxima, tal y como se aplica en la normativa Nº7 Industrial, si fuese imprescindible para el funcionamiento de la industria, siendo necesario para esto redactar un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

### **NORMATIVA 1.- CASCO VIEJO Y SUELO URBANO DE LA ALQUERIA:**

#### **3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- a) Superficie edificable: El 100% del solar.
- b) Altura máxima edificable:
  - En calles de ancho menor de 4,00 metros, 1 planta y 4,80 metros de altura máxima.
  - En calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros, 2 plantas y 8,20 metros de altura máxima.
- c) Altura mínima edificable:
 

La altura mínima edificable será de 3,00 metros.
- d) Vuelos:
 

No se permitirán cuerpos volados cerrados.
- e) Balcones:
  - El vuelo máximo de los balcones será de 0,25 m.
  - En calles de ancho igual o superior a 4,00 m. se podrá realizar por cada 12 m. o fracción de longitud de fachada un balcón principal que vuele como máximo 0,40 metros.
  - Todos los balcones serán aislados; los cuerpos volados de cada uno de ellos tendrá una longitud máxima de 3,00 metros y entre cada dos consecutivos habrá una separación mínima de 0,50 metros. Los vuelos de los balcones ocuparán una longitud que será inferior a la mitad de la longitud de la fachada.
  - Los balcones deberán mantener entre la altura y el ancho del hueco de balcón una relación de 1,6 a 1.
- f) Chaflanes:
 

En los casos en que sea necesario facilitar el tránsito de vehículos se redondearán las esquinas en planta baja con un radio de 0,50 m.

**NORMATIVA 2.- AMPLIACION DEL CASCO****3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:**

a) Superficie edificable: el 100% del solar.

b) Altura máxima edificable:

- En calles de ancho menor de 4,00 metros, 1 planta y 4,80 metros de altura máxima.
- En calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros y menor de 8,00 metros, 2 plantas y 8,20 metros de altura máxima.
- En calles de ancho igual o mayor de 8,00 metros, 3 plantas y 11,6 metros de altura máxima.

c) Altura mínima edificable:

La altura mínima edificable será de 3,00 metros.

d) Vuelos:

- En calles de ancho menor de 4,00 metros no se admiten cuerpos volados cerrados.
- En calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros y menor de 6,00 metros, máximo vuelo 0,25 metros.
- En calles de ancho igual o mayor de 6,00 y menor de 8,00 m., máximo vuelo 0,50 metros.
- En calles de ancho igual o mayor de 8,00 metros, máximo vuelo 0,75 metros.

e) Chaflanes:

En las esquinas se realizarán chaflanes de 2,00 x 2,00 metros que se mantendrán en toda la altura del edificio.

En las calles peatonales se podrá eliminar el chaflán.

**NORMATIVA 3.- RESIDENCIAL-COMERCIAL****3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:**

a) Superficie edificable: el 100% del solar.

b) Altura máxima edificable:

- En calles de ancho menor de 4,00 metros, 1 planta y 4,80 metros de altura máxima.
- En calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros y menor de 8,00 metros, 2 plantas y 8,20 metros de altura máxima.
- En calles de ancho igual o mayor de 8,00 metros, y menor de 10,00 metros, 3 plantas y 11,60 metros de altura máxima.
- En calles de ancho igual o mayor de 10,00 metros, y menor de 15,00 metros, 4 plantas y 15,00 metros de altura máxima.
- En calles de ancho igual o mayor de 15,00 metros, 5 plantas y 18,40 metros de altura máxima.
- En la calle Natalio Rivas la altura máxima edificable será de 4 plantas y 15,00 metros de altura máxima independientemente del ancho de la calle.

c) Altura mínima edificable:

La altura mínima edificable será de 3,00 metros.

d) Vuelos:

- En calles de ancho menor de 4,00 metros no se admiten cuerpos volados cerrados.
- En calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros y menor de 6,00 metros, máximo vuelo 0,25 metros.
- En calles de ancho igual o mayor de 6,00 metros y menor de 8,00 metros, máximo vuelo 0,50 metros.
- En calles de ancho igual o mayor de 8,00 metros y menor de 10,00 metros, máximo vuelo 0,75 metros.
- En calles de ancho igual o mayor de 10,00 metros y menor de 15,00 metros, máximo vuelo 1,00 metros.
- En calles de ancho mayor de 15,00 metros, máximo vuelo 1,25 metros.

---

e) Chaflanes:

En las esquinas se realizarán chaflanes de 2,00 x 2,00 metros que se mantendrán en toda la altura del edificio.

En las calles peatonales se podrá eliminar el chaflán.

**NORMATIVA 4.- SUELO URBANO DE LA CURVA, PUENTE DEL RIO.**

**3.-CONDICIONES DE VOLUMEN:**

a) Superficie edificable: El 100% del solar.

b) Altura máxima edificable:

- En calles de ancho menor de 4,00 metros, 1 planta y 4,80 metros de altura máxima.
- En calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros: 2 plantas y 8,20 metros de altura máxima.
- En Puente del Río y La Curva en los edificios de fachada a la CN-340 se permitirá una altura con respecto a la misma de 3 plantas y 11,60 metros de altura máxima.
- En el núcleo de Puente del Río, en las edificaciones con fachada a la CN-340 y con un fondo de 12 metros podrá volverse las tres plantas en la totalidad de la edificación mediante la adquisición de transferencias de aprovechamiento urbanístico en la parte de la edificación que sobrepase la vuelta de una vez y media el ancho de la calle.

c) Altura mínima edificable:

La altura mínima edificable será de 3,00 metros.

d) Vuelos:

- No se permitirán cuerpos volados cerrados.
- Balcones: El vuelo máximo de los balcones será de 0,25 metros.

e) Chaflanes:

En las esquinas se realizarán chaflanes de 2,00 x 2,00 metros que se mantendrán en toda la altura del edificio.

En las calles peatonales se podrá eliminar el chaflán.

**NORMATIVA 5.- SUELO URBANO DE VENTA NUEVA, CUATRO HIGUERAS, EL LANCE DE LA VIRGEN, GUAINOS BAJOS (AL SUR DE LA CN-340).****3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:**

a) Superficie edificable: El 100% del solar.

b) Altura máxima edificable:

- En calles de ancho menor de 4,00 metros, 1 planta y 4,80 metros de altura máxima.
- En calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros: 2 plantas y 8,20 metros de altura máxima.

c) Altura mínima edificable:

La altura mínima edificable será de 3,00 metros.

d) Vuelos:

- No se permitirán cuerpos volados cerrados.
- Balcones: El vuelo máximo de los balcones será de 0,25 metros.

e) Chaflanes:

En las esquinas se realizarán chaflanes de 2,00 x 2,00 metros que se mantendrán en toda la altura del edificio.

En las calles peatonales se podrá eliminar el chaflán.

**NORMATIVA 6.- UNIFAMILIAR.****3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:**

a) Superficie edificable: el 90% del solar.

b) Altura máxima edificable:

- En calles de ancho menor de 4,00 metros, 1 planta y 4,80 metros de altura máxima.
- En calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros y menor de 8,00 metros, 2 plantas y 8,20 metros de altura máxima.

c) Altura mínima edificable:

La altura mínima edificable será de 3,00 metros.

d) Vuelos:

- En las calles de ancho menor de 4,00 metros no se admiten cuerpos volados cerrados.
- En las calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros y menor de 6,00 metros, máximo vuelo 0,25 metros.
- En calles de ancho igual o mayor de 6,00 metros y menor de 8,00 m., máximo vuelo 0,50 metros.
- En calles de ancho igual o mayor de 8,00 metros, máximo vuelo 0,75 metros.

Tendrá consideración de vuelo toda edificación, abierta o cerrada que sobresalga de la línea resultante del retranqueo de 1,5 metros respecto a la alineación de vial, excepto en la zona del garaje en la que será vuelo todo cuerpo cerrado que sobresalga de la línea resultante del retranqueo de 1,5 metros respecto a la alineación de vial.

Podrá cerrarse el cuerpo de edificación sobre el garaje, hasta la alineación del vial mediante la adquisición de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que supongan el exceso de la superficie total volada en dicha planta respecto a la máxima superficie volada por planta permitida.

e) Chaflanes:

En las esquinas se realizarán chaflanes de 2,00 x 2,00 metros que se mantendrán en toda la altura del edificio.

En las calles peatonales podrá eliminarse el chaflán.

---

f) Retranqueos:

Se establece un retranqueo mínimo de la línea de fachada respecto a la alineación de calle de 1,5 m., a excepción de la entrada de garaje que podrá alinearse con la calle.

El acceso al garaje se realizará a través de una única puerta, cuyas dimensiones serán las usuales de las puertas utilizadas para tal fin.

En los laterales no es necesario realizar retranqueos.

**NORMATIVA 7.- INDUSTRIAL.**

**3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:**

a) Superficie edificable:

Suelo Industrial de Adra : 100% del solar.

Suelo Industrial PR-LC : 80% del solar.

b) Altura edificable:

Máxima altura 2 plantas, ó, 11,50 m. En el caso de naves podrá autorizarse hasta una altura de 15,00 m. si fuese necesario desde el punto de vista estructural. Podrán autorizarse alturas mayores si fuese imprescindible para el funcionamiento de la industria; para esto será necesario redactar un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

c) Retranqueos:

No se establecen retranqueos pero las operaciones de carga y descarga deberán realizarse en el interior de la parcela.

d) Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.

**NORMATIVA 8.- NUCLEOS AGRICOLAS: SUELO URBANO DE LA ALCAZABA, FUENTE DEL AHIJADO, EL TORIL, GUAINOS ALTOS, GUAINOS BAJO (AL NORTE DE LA CN-340).****3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- a) Parcela mínima y superficie edificable. La parcela mínima será de 90 m<sup>2</sup>, con una longitud mínima de fachada de 6,00 metros y un fondo mínimo de 10 metros. Superficie edificable: el 70% del solar. El cerramiento de la parcela se situará como mínimo a 7,50 metros del eje de los caminos agrícolas. Se seguirán las Normas de protección de carreteras y caminos fijados en las Normas de aplicación en suelo no urbanizable, en aquellas vías que no son caminos agrícolas y que son de acceso a las parcelas edificables la cerca podrá situarse a 4,00 m. del eje de dicha vía.
- b) Altura máxima edificable: La altura máxima edificable será de 2 plantas y 8,20 metros.
- c) Altura mínima edificable: La altura mínima edificable será de 3,00 metros.
- d) Retranqueos: Se establece un retranqueo mínimo respecto a linderos de 3,00 metros. No obstante podrán construirse viviendas adosadas con la conformidad del propietario colindante, o si se trata de reconstruir una vivienda que ya estaba adosada.
- e) El máximo vuelo de los balcones será de 0,50 metros.

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS EN LA EDIFICACIÓN**

Se modifica el apartado 7.1.8. de las NN.SS de Adra en relación a la altura libre interior, distinguiéndose en planta bajo entre uso residencial y comercial, quedando dicho apartado como a continuación se refleja:

**7.1.8.- ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS:**

Altura mínima libre interior es la distancia vertical existente entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la altura inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere. Siendo estas las siguientes:

Planta baja uso residencial (m)	Planta baja uso comercial (m)	Otras plantas (m)
2,50	3,00	2,50

En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m. en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación.

### 1.3. MODIFICACIÓN APARTADO 3.3.4.4: APARCAMIENTOS

#### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Ante el gran aumento del parque móvil en la sociedad, hay una creciente demanda de plazas de aparcamiento privadas anexas a las viviendas, demandando normalmente dos plazas de aparcamiento por vivienda. Así mismo, al aumentar las plazas de aparcamiento privadas se soluciona parte del insuficiente aparcamiento público.

Dentro del apartado 3.3.4 (Normativa nº3: Residencial-Comercial) del PGOU de Adra, se definen las condiciones de los aparcamientos en esta zona, siendo estos insuficientes para la demanda existente y para el problema de aparcamientos públicos existentes, por lo que se hace necesario modificar dichas condiciones a las necesidades actuales.

#### DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se llevará a cabo una modificación relativa al número de plantas de aparcamientos en sótanos de edificios, en la normativa urbanística de aplicación en el Suelo Urbano de Adra según el PGOU de Adra, Normativa nº3.- Residencial-comercial, quedando el apartado 4 como sigue:

##### 4.- APARCAMIENTOS

Para edificios en los que se proyecten ocho viviendas o más, se establece una dotación de plazas de aparcamiento que será como mínimo igual al 75% del número de viviendas. La superficie ocupada por las plazas de aparcamiento podrá ocupar la superficie de más de una planta del inmueble, ubicándose en planta baja o sótano.

Las plazas de aparcamiento estarán integradas en el edificio y además reunirán las siguientes condiciones:

- a) La plaza de aparcamiento tendrá una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros.
- b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza incluyendo la parte proporcional de accesos no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

En el caso de edificios que sólo tengan fachada al Paseo Marítimo en el tramo comprendido entre la Avda. del Mediterráneo a Levante y la Avenida Pablo Picasso no regirá esta disposición ya que a través de dicha acera no se permitirá la realización de vados para acceso de vehículos. Así mismo no regirá esta disposición para aquellos casos de viviendas sociales cuya superficie útil sea inferior a 80 m<sup>2</sup>.

Tampoco regirá en aquellos casos en que no sea posible realizar el acceso de vehículos al aparcamiento, o cuando el solar tenga una superficie igual o menor de 250 m<sup>2</sup>.

### 1.4.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE OREDENACIÓN.

#### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el artículo 84 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos, entre otros:

La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate.

Según el apartado 3 del mismo artículo a los efectos de la situación de fuera de ordenación, el instrumento de planeamiento, deberá distinguir entre las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación, las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento y las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación. Así mismo, el instrumento de planeamiento definirá, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

En nuestras Normas Subsidiarias no está definido el fuera de ordenación, lo que está generando problemas en el otorgamiento de licencias, ya que solo se están autorizando obras de reparación y conservación que exige la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido, no distinguiéndose entre las edificaciones totalmente incompatibles con el planeamiento y las parcialmente incompatibles.

El objeto de esta modificación es resolver el problema descrito y lograr un texto que se acomode a los principios de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, estableciendo, tal como indica ésta, cuáles son las obras de mejora o reforma que se permiten en cualquier edificación total o parcialmente incompatible con las determinaciones urbanísticas de la ordenación, conforme a los criterios siguientes:

1. Se consideran en situación de fuera de ordenación las edificaciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan que las regule y que resulten disconformes con las determinaciones urbanísticas de la nueva ordenación que establece el citado Plan.

2. A los efectos de la situación de fuera de ordenación debe distinguirse entre las edificaciones e instalaciones totalmente incompatibles con las determinaciones urbanísticas de la nueva ordenación y las que sólo son parcialmente incompatibles con aquéllas.

Otro objeto de esta modificación es que el texto que se acomode a los principios de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética. En aplicación del artículo 8 y de la Disposición

final cuarta (Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre):

- Se facilitará el uso eficiente de la energía, la gestión de la demanda y el uso de energía procedente de fuentes renovables en el ámbito de la edificación, con especial referencia a los edificios habitados por personas en situaciones de vulnerabilidad.
- Las directrices y criterios de rehabilitación energética garantizarán en todo caso el mantenimiento y, cuando proceda, la mejora de las condiciones de accesibilidad y usabilidad de los edificios e instalaciones, fomentándose la posibilidad de aunar ambos tipos de actuaciones rehabilitadoras en programas únicos o, al menos, alineados.
- Se fomentará la renovación y rehabilitación de los edificios existentes, tanto públicos como privados, para alcanzar los efectos señalados en este artículo y, en especial, la alta eficiencia energética y descarbonización a 2050.
- Se atenderá, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

## DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

### EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación, erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, serán calificados como fuera de ordenación.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación.

Cualquier obra permitida sobre las edificaciones e instalaciones fuera de ordenación deberán dar cumplimiento a las normativas sectoriales que le sean de aplicación, tanto por su uso como por encontrarse dentro de los ámbitos de servidumbres por las que se vean afectadas.

Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística se estará a lo dispuesto, a tal efecto, por el artículo 84 de la LISTA.

### CLASES DE SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla.

De conformidad con el artículo 84.3 de la LISTA, se distinguen dos tipos de disconformidad:

#### ■ Totalmente incompatibles:

Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas (equipamientos, zonas verdes) o impidan la efectividad de su destino, así como las que impidan la funcionalidad del sistema viario por ocupación de calzada (con excepción de los afectados por ajustes de alineaciones), impidiendo la continuidad del sistema, son totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Se consideran incluidos en este grado, las edificaciones e instalaciones existentes dentro del espacio no edificable establecido para las diferentes categorías de carreteras y caminos en el PGOU, así como en los determinados por la legislación sectorial correspondiente.

Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida por sustitución o reconstrucción, cuando se trate de ajustes de alineaciones, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación parcial.

En este caso, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

Se permitirán las obras estrictamente necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas, colocación de ascensores y adaptación a las exigencias de protección y seguridad para los usos legalmente implantados en la edificación, las que faciliten el uso eficiente de la energía, la gestión de la demanda y el uso de energía procedente de fuentes renovables en el ámbito de la edificación. No computarán a efectos de edificabilidad, altura, ocupación o líneas de edificación y podrán llevarse a cabo en todas aquellas edificaciones cuya expropiación o demolición no esté prevista en los cinco años siguientes a la solicitud de licencia, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y usos.

No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendentes a eliminar la situación de fuera de ordenación.

Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán presentar declaraciones responsables para ejercicio de actividad económica nuevas o cambio de uso de las existentes, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio

expropiatorio. En el caso de afección a cauces públicos, carreteras, costas, el ejercicio de dicha actividad requerirá informe favorable del organismo competente en la materia.

En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.

- **Parcialmente incompatible:**

Cuando la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado anterior.

Por ocupación de viario público sin impedir su funcionalidad y continuidad.

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

Por disconformidad con las ordenanzas particulares de cada zona.

Siempre que no esté programada su expropiación ni sean necesarios para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se consideran parcialmente incompatible con la ordenación y en ellos podrán realizarse, previa licencia municipal ordinaria o declaración responsable, además de las obras y usos permitidos para los edificios en situación de fuera de ordenación total y las directamente admitidas en ley, todos los tipos de obras tendentes a la buena conservación del edificio o de la instalación (conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración), así como las obras de reforma, siempre que no se encuentren en situación legal de ruina y que las obras no aumenten el volumen edificado.

Cuando la edificación se encuentre fuera de ordenación por la altura, las plantas que superen la altura máxima permitida, deberán entenderse como construcciones totalmente incompatibles, quedando el resto de la edificación con la consideración de parcialmente incompatible.

Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

En las edificaciones que se encuentren en situación legal de fuera de ordenación respecto de los vuelos, se permitirán pequeñas ampliaciones (que no podrán ser mayores de 50,00 m<sup>2</sup> ni superar el 50%

de la superficie por planta), siempre que se realicen en zonas de la edificación no afectada por el fuera de ordenación y que estén permitidas por el planeamiento. Para ampliaciones superiores se deben eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Se condiciona la concesión de las licencias a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y usos.

Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

En las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación.

## 1.5.- SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Para la ejecución de los planos de la adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA se ha contado con nueva cartografía con menos margen de error que la anterior, pero que sigue sin coincidir exactamente con la realidad.

Según nuestras Normas Subsidiarias la altura máxima permitida va en función del ancho de calle, por lo que es imprescindible el conocer los anchos reales de las mismas.

En los planos de las anteriores Normas Subsidiarias solo estaban marcadas algunas alineaciones y se estudiaba cada caso concreto mediante la solicitud de información urbanística, donde se marcaban por parte del técnico municipal las alineaciones.

Se ha visto necesario regular este tema para evitar la realización de un Estudio de Detalle cada vez que se fija o se modifica una alineación.

### DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se modifica el apartado 6.8 de las Normas Subsidiarias de Adra para mejorar el señalamiento de las alineaciones, quedando dicho apartado como a continuación se refleja:

#### 6.6.- SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES (INFORMACIÓN URBANÍSTICA).

Dado que los vuelos cartográficos sobre los que se realizan los planos de alineaciones tiene un margen de error, cuando se solicite el señalamiento de alineaciones y rasantes (Información Urbanística) se aportará una medición real del tramo de calle donde se encuentre la parcela.

El técnico municipal marcará las alineaciones sobre esa medición real emitiendo la correspondiente Información Urbanística.

En el caso de que dicha alineación coincida aproximadamente con la de la edificación existente y no esté marcada en los planos de alineaciones, se entiende que dicha alineación está fijada, no requiriéndose Estudio de Detalle para fijar o reajustar las mismas. En este caso se admiten pequeños recortes y reajustes.

En el caso de que haya que marcar un retranqueo importante en las alineaciones existentes o bien en las edificaciones colindantes y que estas no estén marcadas en los planos de alineaciones se tendrá que realizar Estudio de Detalle en este tramo de calle o en la calle al completo (dependiendo de la longitud de la misma), ajustándose a las determinaciones del artículo 71 de la LISTA.

Con la solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes se expresará si es a efectos de deslinde, parcelación o de edificación, y se acompañarán los siguientes documentos:

- 1) Plano de situación de las Normas Subsidiarias de la finca a escala 1/1.000 en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, así como los anchos de las calles a que da fachada la finca.
- 2) Plano de la finca a escala 1/200 en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficie de la misma, así como su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.
- 3) Planos anteriores en formato DWG.
- 4) En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

Todos los documentos antes citados deberán ir suscritos por Técnico competente, lo cual es requisito previo a la tramitación del expediente.

Sobre dichos planos el Ayuntamiento marcará las alineaciones y rasantes correspondientes, señalándose además las restantes características urbanísticas a que el edificio deba ajustarse.

Un ejemplar de dichos planos junto con la información urbanística correspondiente debidamente diligenciados por el Ayuntamiento será entregados al solicitante.

Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes de los planos indicados, el particular, una vez obtenida la licencia de obras y satisfechas las tasas correspondientes, solicitará por escrito al Ayuntamiento la comprobación, sobre el terreno, de las rasantes y alineaciones, en cuyo acto deberá estar presente el solicitante y el Técnico Competente afecto a la Dirección de las Obras. De esta actuación se levantará la correspondiente Acta de Comprobación del Replanteo por duplicado ejemplar que firmará el facultativo Municipal y el Técnico del solicitante, quien se quedará con una copia. Este Acta se realizará en el plazo de un mes contado a partir de la presentación de la solicitud en el Registro General.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes a contar desde la correcta presentación de la solicitud con todos los documentos precisos en el Registro General del Ayuntamiento, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector (artº 10 LISTA).

## 1.6.- CORRECCIÓN DE ALINEACIONES Y LÍMITES DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se ha utilizado un nuevo vuelo cartográfico para la ejecución de los planos para la adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA. Al incluir las alineaciones marcadas en los antiguos planos de las NN.SS. en los nuevos planos se detectó, que debido a los errores del vuelo anterior, había algunas discrepancias con los nuevos planos. Por lo tanto, se ha procedido a encajar las alineaciones ya marcadas en los nuevos planos que se ajustan más a la realidad y se han definido algunas alineaciones nuevas más acordes con la realidad existente.

También se ha procedido al ajuste de los límites de alguna unidad de ejecución, para hacerlo coincidir con los límites de propiedad. Estas variaciones son muy pequeñas y se ajustan a la realidad existente.

Se aportan nuevos planos de alineaciones.

### DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES:

1. En la adaptación de las NN.SS. a la LOUA, por error se incluyeron dentro de los límites de la unidad de ejecución SUNC-3-13.3-A dos parcelas ya clasificados como suelo urbano consolidado y edificados en la actualidad. Se corrige el límite de dicha unidad.
2. El Camino Norte que rodea por el norte el límite del suelo urbano, que desemboca en la Rambla de las Cruces y atraviesa la unidad de ejecución SUNC-3-13.3-A, estaba fijado con un ancho de 15,00m. Este camino empieza en Rambla de las Cruces y conecta directamente con las calles Imperio, Baile, Zácatín, Botavara, Gondola, Fundición, Rambla del Cercado y Rambla de Bolaños. Además, se conecta a través de la Rambla de las Cruces y el Camino al Cementerio con el acceso a la Autovía por La Alquería, por lo que es una vía muy transitada que descongestiona el tráfico del centro urbano. Dada la importancia de esta vía se ha visto conveniente su ampliación a 20,00 m de ancho, manteniendo fija la alineación en la zona del casco urbano y ampliando hacia el suelo no urbanizable.
3. En calle Tarrasa hay muchas edificaciones retranqueadas a 8,00 m, por lo que se establece esta alineación en los planos para toda la calle.
4. En varias calles se ha detectado que el retranqueo no es equitativo entre las dos fachadas, por lo que se ha fijado el eje de la calle en los planos y se ha fijado la alineación a partes iguales desde el eje de la calle (varias calles de Cuatro Higueras y Puente del Río)
5. Se complementan las alineaciones en calle Rambla de las Cruces.

6. Se refleja la división de la UE-13-PR, en UE-13-PR-1 y UE-13-PR-2, que se aprobó con la modificación puntual nº2, pero no se incluyó, por omisión, en la adaptación de las NN.SS a la LOUA.
7. Se marcan unas alineaciones acordes con el entorno, en la zona de equipamiento ubicada en la entrada a Puente del Río desde Adra.
8. Se corrige la ordenación del SUNC-1-13.3-A, que por error en la Adaptación de las NNSS a la LOUA, no reflejo la última ordenación aprobada definitivamente.
9. Se incluye la ordenación real con aprobación definitiva del SUC-5-LC.
10. Se fija la alineación en calle Sirenas en 8,00 m dado que la mitad de la calle ya tiene ese ancho consolidado.
11. Se fijan las alineaciones que faltan en calle Paseo de los Tristes.
12. Se modifica la alineación de calle Mercurio, ya que no coincide la alineación fijada en el PGOU con la realidad física.

## 1.7. AMPLIACIÓN DEL APARTADO 7.1.17. INCLUYENDO EL VALLADO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Tanto en la Normativa nº6: Unifamiliar como en las unidades de ejecución U.E.-1-13.12-A y U.E.6-13.12-A, no está definido el tipo de vallado que delimita la zona de retranqueo obligatorio de la vía pública.

Al no haber un criterio uniforme respecto a esta cuestión hay fachadas muy dispares, con cerramientos opacos de gran altura y que en algunos casos se han techado.

Se pretende establecer unos criterios de altura y composición a fin de homogeneizar las fachadas y evitar la edificación de las zonas de retranqueo obligatorio.

### DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se amplía el apartado 7.1.17. del PGOU de este término municipal, quedando dicho apartado como a continuación se refleja:

#### 7.1.17.- BALAUSTRES, ANTEPECHOS, BARANDILLAS Y VALLADO DE PARCELAS UNIFAMILIARES:

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 m. de altura como mínimo.

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm para evitar el paso de un niño, ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán estar protegidos.

Cuando el edificio tenga terrazas accesibles a los usuarios, los petos y las barandillas tendrán 1,20 m. de altura como mínimo.

En la normativa nº6: Unifamiliar y en el ámbito de actuación de las unidades de ejecución U.E.-1-13.12-A y U.E.6-13.12-A, el vallado que delimita la vía pública de la zona de retranqueo obligatorio tendrá una altura máxima de 2,00 m, de la cual solo podrá ser totalmente opaco hasta una altura máxima de un metro. El resto del muro hasta los 2,00 m podrá ser de rejas, balaustradas o celosías.

También será de aplicación lo anterior a los pasillos libres de edificación de 10,00 m de ancho en el Pago del Lugar (U.E.-1-13.12-A y U.E.6-13.12-A). La altura de 2,00 m se entiende medida desde el suelo del patio en el interior.

## 1.8. MODIFICACIÓN DEL APARTADO 5.5.1 DEL TÍTULO V NORMAS ESPECÍFICAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

En los últimos años se ha producido una gran expansión de los cultivos forzados bajo plástico, en todo el Término Municipal de Adra. La instalación de estos invernaderos supone la realización de unas infraestructuras, tales como muros perimetrales, redes de tuberías para riego y abono, depósitos de regulación de aguas de riego, estructuras de soporte de los plásticos, pequeños almacenes ... etc., que suponen una transformación del terreno mucho mayor que la de la agricultura tradicional.

La proliferación de estos invernaderos exige una regulación a fin de dar solución a los problemas que se han planteado, como son:

- Caminos estrechos incapaces de dar cabida a los medios de transporte actuales.
- Insuficiencia de desagües de pluviales.
- Falta de espacio para las maniobras de carga y descarga, etc.

Por ello es necesario regular las instalaciones agrícolas a fin de que el desarrollo del campo Abderitano no se vea perjudicado por la instalación incontrolada de estos invernaderos y al mismo tiempo se reduzca el impacto sobre el medio natural y los invernaderos vecinos, obteniéndose una mejor ordenación de los recursos naturales.

### DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se modifica el apartado 5.5.1. de las Normas Subsidiarias de este término municipal, quedando dicho apartado como a continuación se refleja:

#### 5.5.1.- CONSTRUCCIONES E INTALACIONES AGRICOLAS:

##### 5.5.1.a.- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura (artº 16 del RDL 1/1.992):

1. Trámite preciso:
  - a) Obtención de la correspondiente Licencia Municipal o Declaración responsable, (artº 16.3-1º del RDL 1/1.992).
2. Documentos precisos:
  - a) Proyecto visado, si la obra lo requiere, incluyéndose plano de la finca, indicando su superficie, situación con respecto al Término Municipal y núcleo urbano más próximo y ubicación de la construcción dentro del área de la finca.

- b) Certificado oficial de la Cámara Local Agraria de dicho Término Municipal, en la que se acredite que dicha finca rústica es de regadío o de secano, y que el promotor de la construcción es agricultor o empresario agrícola.
3. Requisitos que ha de cumplir la edificación y los terrenos, así como condiciones objetivas fijadas para que no exista posibilidad de Núcleo de población:
- Superficie mínima de la finca 5.000 m<sup>2</sup> en regadío y 10.000 m<sup>2</sup> en secano.
  - Separación de las construcciones a los linderos privados mínimo 5 metros, salvo acuerdo expreso entre linderos.
  - Edificabilidad máxima 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en regadío y 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en secano.
  - Altura máxima 7,50 metros.
  - Ocupación de las construcciones en relación con la superficie total de la finca, máximo 6%.
  - Que tenga resuelto el acceso vial en el caso de vivienda.
  - Que se garantice la posibilidad de establecer los servicios de agua potable y depuración de aguas fecales, en el caso de vivienda.
  - Usos permitidos exclusivamente las construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación agrícola o vivienda permanente de agricultores.
  - Cumplir con el apartado 5.4.

#### **5.5.1.b.- Instalaciones Agrícolas:**

Trámite preciso:

Obtención de la correspondiente Licencia Municipal o Declaración responsable.

Documentos precisos:

Con carácter general se exigirá:

- Fotocopia del DNI o NIE del promotor. Si se trata de una empresa deberá presentar C.I.F. de la misma, así como fotocopia del DNI o NIE del representante legal.
- El número de Finca Registral y Catastral.
- Otros permisos, autorizaciones o licencias necesarios que sean exigibles por otras Administraciones.

Con carácter específico, de Licencia para Invernadero se exigirá, además:

a) Para Invernaderos de Compleja Entidad: Proyecto técnico de la/s instalación/es a realizar (que deberá presentarse en formato papel y en formato digital) con al menos la información siguiente:

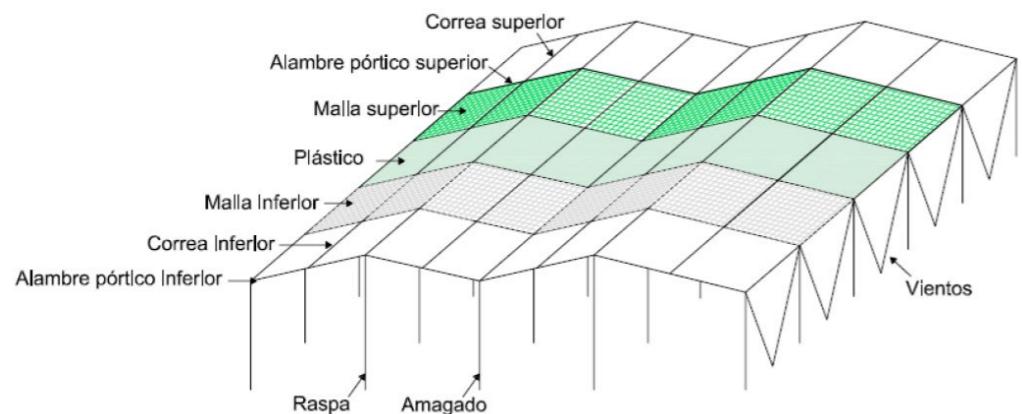
- K Memoria descriptiva.
- K Plano acotado con cuadro de superficies, a escala que permita apreciar distancias a linderos, distancia a caminos, carreteras y/o autovías, vías pecuarias, viviendas, zona de influencia de núcleo de población, zona urbana, etc, con expresión de las mismas, zona de acopio de residuos agrícolas, reservas de espacio para aparcamiento, carga y descarga, etc.
- K Plano con esquema del sistema de recogida de aguas pluviales procedentes de la cubierta, incluyendo el destino final de las mismas.
- K Plano con la ubicación de la infraestructura verde.
- K Presentar de manera acreditativa la gestión de residuos de construcción y demolición
- K Presentar de manera acreditativa el plan de gestión de residuos y/o subproductos.
- K Presupuesto de ejecución material, con mención expresa del de la obra civil y el de los elementos de instalación por separado.
- K Estudio de prevención de riesgos laborales recogido en el artículo 7 Real Decreto 39/1997, de 17 de enero.

b) Para Invernaderos de Sencillez Técnica: Conforme al art. 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía 60/2010, no será necesario proyecto técnico y tan sólo deberá aportar memoria técnica valorada que deberá constar de una solicitud cuyo objeto será únicamente la citada instalación excluyendo otros elementos que ejecutados de manera conjunta o separada requieran expresamente una licencia.

- K Memoria descriptiva.
- K Plano acotado con cuadro de superficies, a escala que permita apreciar distancias a linderos, distancia a caminos, carreteras y/o autovías, vías pecuarias, viviendas, zona de influencia de núcleo de población, zona urbana, etc, con expresión de las mismas, zona de acopio de residuos agrícolas, reservas de espacio para aparcamiento, carga y descarga, etc.
- K Plano con esquema del sistema de recogida de aguas pluviales procedentes de la cubierta, incluyendo el destino final de las mismas.
- K Plano con la ubicación de la infraestructura verde.
- K Presentar de manera acreditativa la gestión de residuos de construcción y demolición
- K Presentar de manera acreditativa el plan de gestión de residuos y/o subproductos.
- K Presupuesto de ejecución material, con mención expresa del de la obra civil y el de los elementos de instalación por separado.

En caso de que la instalación proyectada supere el 85% de ocupación de la superficie de la parcela deberá aportar un Proyecto de Explotación Agraria, tanto para los invernaderos de compleja entidad como los de sencillez técnica.

Requisitos que han de cumplir las instalaciones agrícolas.



Se regulan en este artículo las instalaciones para la producción agraria bajo plástico y las de germinación de semillas.

1. Para el ejercicio de este derecho se precisará previa obtención de licencia urbanística, en las condiciones establecidas en el Art. 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones exigidas.

Quedan excluidas de necesidad de obtención de licencia aquellas operaciones que sean de mero mantenimiento y de poca entidad constructiva, en las condiciones que se concrete en la Ordenanza Municipal sobre instalación de invernaderos.

2. Se consideran incluidos en la instalación de invernadero, los muretes perimetrales cuya altura no sea superior a 0,50 m sobre la rasante del terreno, las nivelaciones del terreno natural y la incorporación de suelo de cultivo, los anclajes perimetrales, la estructura del invernadero y su cerramiento superior (cubierta) y lateral (bandas) y los elementos de evacuación de pluviales.

3. Deberá dejarse libre de instalaciones un espacio destinado a acceso, carga, descarga y demás operaciones agrícolas necesarias, en el interior de la parcela. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones.

4. La ocupación máxima permitida con instalaciones de invernadero será el 85% de la superficie de la parcela, salvo que mediante un proyecto de explotación agrícola se justifique la posibilidad de cumplir todas las condiciones de la presente normativa con ocupaciones superiores.

5. Los linderos deberán quedar accesibles para las operaciones de limpieza y desinfección y permitirán la libre ventilación. Para ello las bandas laterales de cierre del invernadero se separarán como mínimo 1,50 m del lindero común con otras parcelas, salvo acuerdo expreso entre colindantes, que se acompañará a la solicitud de licencia, en la forma siguiente:

- Se acredite mediante documento público.

- Quede garantizada la eliminación de pluviales de ambos invernaderos de forma conjunta.

6. Los invernaderos, vallas, o instalaciones provisionales alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

7. Se definen como labores de reparación y conservación en invernaderos preexistentes, todas aquellas que no afecten ni a la nivelación del terreno, ni a los muretes perimetrales, ni a la geometría del contorno del mismo.

8. Las instalaciones de invernaderos no podrán situarse a menos de 3,00 m de distancia de las viviendas existentes.

9. De conformidad con las normas sobre evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, las instalaciones de los invernaderos incluirán las instalaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia y de condensación de la cubierta hasta el depósito de recogida u otros dispositivos de evacuación previstos en el articulado de la normativa. No serán necesarias estas instalaciones en los casos de invernaderos planos y plástico perforado que absorba el agua de la cubierta sobre el propio terreno.

Como consecuencia todas las construcciones o instalaciones agrarias con cubierta impermeable, están obligadas a disponer en el interior de la parcela un depósito con capacidad para almacenar el agua de lluvia o de condensación procedentes de las cubiertas impermeables, hasta el umbral de escorrentía natural del terreno sin cubierta impermeable, establecido en 35 lt/m<sup>2</sup>. Estarán exentos de esta obligación las parcelas que puedan evacuar directamente a cauces públicos con salida al mar y aquellas que incluyan la filtración en el terreno, mediante sondeos u otros sistemas, de forma que quede garantizada la misma capacidad de evacuación de agua de lluvia que la del umbral de escorrentía. Todas las instalaciones destinadas a almacenar o evacuar las aguas de lluvia, deberán disponer de las medidas de seguridad necesarias para evitar riesgos accidentales.

Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.

La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.

Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.

10. Se considera incompatible esta actividad con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos de población;

K En los primeros 100 m paralelos a la zona clasificada como suelo urbano, urbano no consolidado, o urbanizable con urbanización ejecutada.

K Cuando el suelo urbanizable colindante no disponga aún de urbanización ejecutada, podrá autorizarse en la franja de 100 m paralela a la línea de delimitación del suelo urbanizable, invernaderos para usos agrícolas. Los invernaderos deberán separarse un mínimo de 10 m de la línea de delimitación del suelo clasificado.

- Interés ambiental y territorial
- Paisajes protegidos
- Paraje Natural
- Reserva Natural

establecen las medidas de control obligatorias, así como las recomendadas en la lucha contra las enfermedades víricas en los cultivos hortícolas.

**Obligaciones que han de cumplir las instalaciones agrícolas:**

1. Todos los responsables deberán cumplir respecto a lo relativo a la conservación del suelo de interés agrícola, quedando prohibido el abandono, el vertido y la quema de todos los residuos.
2. No se podrán mantener, consentir y acumular materiales distintos al normal uso de la explotación agraria.
3. Todos los sujetos responsables deberán mantener la parcela limpia, se ejerza o no en ella la actividad agraria, en condiciones de higiene, seguridad y salubridad; para aquellas que se encuentren en situación de abandono del ejercicio de la actividad agraria, el titular de la parcela debe retirar todos los productos y materiales que queden dispersos.
4. Se establece una zona de reserva para el acopio temporal de residuos agrícolas que no podrá ser inferior al 1% de la parcela pudiendo incluirse en el porcentaje destinado a zona libre de la misma.
5. La zona de reserva para acopio temporal de residuos agrícolas deberá disponer de medidas correctoras adicionales para evitar los impactos sobre el paisaje y su entorno, cuando concurren alguna o varias de las siguientes circunstancias:
  - a) Que el tiempo del acopio de los residuos agrícolas supere los 10 días naturales.
  - b) Que la superficie destinada al acopio supere el 3% de la superficie de la parcela.
  - c) Que la reserva de espacio destinada al acopio de los residuos se realice en una parcela baldía.
  - d) Que la zona de reserva para acopio de residuos se ubique paralela a una carretera con protección de distintivo T y/o autovía. No será necesario disponer de medidas correctoras adicionales cuando dicho espacio quede confinado entre los invernaderos o construcciones existentes en la parcela que eviten los mencionados impactos ambientales.
  - e) Cualesquiera otras parcelas que por circunstancias extraordinarias se requieran las medidas correctoras adicionales mencionadas.
6. La instalación, nueva construcción y/o rehabilitación total de invernadero cuando conlleve algún tipo de estructura portante, bien sea compleja o sencilla, deberá disponer de las infraestructuras verdes. Dichas infraestructuras representarán el 1% como mínimo dentro del 15% libre de ocupación de la superficie de la parcela, salvo que mediante proyecto de explotación agraria se justifique la posibilidad de cumplir esta condición con ubicaciones distintas. Las infraestructuras verdes deben ser de especies vegetales autóctonas procedentes de viveros. Las infraestructuras no serán reservorio de virosis y deberán ser bien gestionadas por parte de la persona titular de la explotación tal y como viene regulado en la Orden de 29 de diciembre de 2014, por la que se

## 1.9. MODIFICACIÓN DEL APARTADO 5.5.3 DEL TÍTULO V NORMAS ESPECÍFICAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El trámite de edificaciones e instalaciones de interés público o social regulado en el PGOU de Adra es muy genérico, exigiendo las mismas condiciones independientemente del tipo de actividad.

Debido al régimen de propiedad agrícola minifundista de nuestro término municipal resulta muy difícil obtener una propiedad con la superficie requerida para los usos e instalaciones de interés público o social en el ámbito rural, por lo que se ha visto la necesidad de regular este extremo.

### DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se modifica el apartado 5.5.3. de las Normas Subsidiarias de este término municipal, quedando dicho apartado como a continuación se refleja:

#### 5.5.3.: EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL

##### 1. Definición:

Se consideran actuaciones de interés público aquellas actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, en las que concurren los siguientes requisitos:

- a) Ser de utilidad pública o interés social.
- b) Proceder o ser necesaria su implantación en suelo no urbanizable.
- c) Ser compatibles con la categoría de suelo no urbanizable en que se pretenda su implantación no estando expresamente prohibidas.
- d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Se consideran de interés público, los equipamientos colectivos que deban ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en razón a su propia esencia o por la mejor situación respecto a la población a la que sirven, las actividades necesarias o complementarias de la producción agraria, el almacenamiento y comercialización de productos peligrosos de cualquier naturaleza, las plantas de tratamiento de áridos, de fabricación de hormigones y de aglomerado, los almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre, los centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria, los centros e instalaciones docentes y de formación agrícola, la acampada turística, las actividades de ocio, recreativas o deportivas y las plantas de reciclado de residuos de la agricultura.

##### 2. Trámite preciso:

En relación al procedimiento de tramitación y aprobación se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la LISTA.

##### 3. Procedimiento:

- a) Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento respectivo en la que se hagan constar los siguientes extremos:
  - K Nombre, apellidos o en su caso denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
  - K Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
  - K Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
  - K Justificación del interés público o social y de la procedencia de su emplazamiento en el medio rural.
- b) Requiere de autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretende implantarse la actividad. Durante el procedimiento de autorización previa se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados.

##### 4. Condiciones generales:

Todas las actuaciones de edificación, construcción, obras o instalaciones que se realicen en aplicación de las condiciones de interés público incluidas en este apartado, estarán sujetas a las condiciones establecidas en el Artículo 22 de LISTA, quedando establecida la prestación compensatoria en el diez por ciento (10%) del importe de la inversión a realizar, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Para vivienda unifamiliar aislada será del quince por ciento (15%).

Como norma general se establece que la implantación de edificaciones en actuaciones de interés público, no debe dar lugar a la concentración de varias en un área determinada que propicie la aparición de un núcleo de edificaciones. A estos efectos se limita la distancia entre edificaciones a 100 metros, cuando se sitúen a lo largo de carreteras o caminos públicos, en cualquiera de sus márgenes.

Las condiciones de edificación, teniendo en cuenta la gran variedad de actividades incluidas en esta sección, se regulan en las condiciones específicas de cada una de ellas.

##### 5. Documentos precisos:

Proyecto visado, en caso necesario.

6. Requisitos que ha de cumplir la edificación y los terrenos, así como condiciones objetivas fijadas para que no exista posibilidad de Núcleo de Población:

a) Deben quedar garantizados los siguientes extremos:

- K Accesos y comunicaciones.
- K Servicio de agua potable.
- K Evacuación de aguas fecales una vez depuradas.
- K Dotación de energía eléctrica.

b) Las construcciones o instalaciones tendrán carácter aislado, sin que puedan formar núcleos de población.

c) Como regla general la parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup> en regadío y 10.000 m<sup>2</sup> en secano.

d) Separación mínima a linderos privados mínimo 5 metros.

e) Ocupación máxima del terreno: 20%

f) Cumplir con los requisitos del apartado 5.4.

g) Realizar Estudio de Impacto Ambiental con las medidas correctoras que sea necesario adoptar proyectadas y valoradas.

7. Requisitos que ha de cumplir la edificación y los terrenos para determinadas actividades:

▪ **Edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios**

Se consideran incluidos en este artículo el almacenamiento y comercialización de productos fertilizantes químicos y fitosanitarios inocuos, nocivos y tóxicos admitiéndose también, conjuntamente con estos productos, la comercialización y almacenamiento de plásticos, alambres y material de riego agrícola como actividad complementaria de la actividad principal.

Las condiciones de la edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actividades de interés público, las siguientes:

- K Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.
- K Ocupación máxima de parcela: 50%
- K Altura máxima: 7 metros y 1 planta.
- K Separación a linderos: Para las construcciones por encima de la rasante se establecen 10 metros para la construcción principal y 5 metros para las secundarias que no superen 30 m<sup>2</sup>

de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 metros.

K Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones, de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

Deberán tener acceso directo desde carreteras de rango igual o superior a los caminos rurales de primer orden, con objeto de no interferir en las actividades productivas.

Los almacenes agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de la cubierta hasta el depósito de recogida.

▪ **Almacenamiento y manipulación de abonos orgánicos de origen animal**

Se consideran incluidas en este artículo las actividades de almacenamiento, manipulación y comercialización de forma conjunta o aislada, de abonos orgánicos de origen animal, ya sea en edificios o al aire libre.

La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida en edificios, estará sujeta a las condiciones de la edificación determinadas para los edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

K La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, debiendo dejarse libre de acopio una distancia a linderos superior a 15 metros.

K El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de arbolado conforme a las condiciones generales establecidas en este Plan.

K La distancia de la actividad a cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable será mayor de 500 metros y de 250 metros a cualquier vivienda o centro de trabajo existente.

El ejercicio de esta actividad es incompatible con las siguientes categorías de suelo:

▪ **Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas**

Se regulan en este artículo las condiciones en las que podrán autorizarse las construcciones destinadas a las actividades de manipulación y comercialización, ya sea de forma conjunta o separada, de los productos agrícolas.

Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actuaciones de interés público, las siguientes:

- K Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- K Ocupación máxima de parcela: 45%
- K Altura máxima: 9 metros medidos desde el terreno al arranque de la cubierta y 2 plantas.
- K Separación a linderos: Para las construcciones por encima de la rasante, 1,5 veces la altura total de la edificación principal y como mínimo 10 metros. Para las construcciones secundarias, de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>, podrá reducirse a 5,00 metros.
- K Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 metros.
- K Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo a la categoría de camino de que se trate.
- K Zona verde mínima: No será inferior al 15% de la superficie de la parcela, podrá situarse en los retranqueos perimetrales y se destinará forzosamente a arbolado y jardinería.
- K Zona de maniobra y espera de vehículos: No será inferior al 40% de la superficie de la parcela y se destinará a las operaciones de carga, descarga y esperas.
- K Situación: En carreteras o caminos rurales de primer orden pavimentados o que su pavimentación se haya previsto en un Plan Especial.

Podrán admitirse, como construcciones e instalaciones complementarias de la actividad principal, los depósitos y surtidores de combustible, almacenamiento y comercialización de fitosanitarios, vivienda para guarda y restauración al servicio de la actividad, con la limitación de superficie establecida en las condiciones generales de uso y construcción previstas en este suelo.

En el proyecto del centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

#### ■ Almacenamiento de productos inflamables, gases o líquidos

Se incluyen en este artículo las condiciones a que se someterán las actividades de almacenamiento y la comercialización de productos inflamables, gases o líquidos para uso doméstico o agrícola en instalaciones al aire libre o edificaciones. Se excluye de esta actividad la comercialización de combustibles líquidos que tiene su propia regulación.

La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida en edificios, estará sujeta a las condiciones de edificación determinadas para los edificios destinados a la comercialización y

almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios. El perímetro de la parcela deberá quedar vallado.

La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida al aire libre, estará sujeta a lo anterior y a las siguientes condiciones:

- K La parcela mínima será de 2.500 m<sup>2</sup>, debiendo dejarse libre de acopio una distancia a linderos superior a 10 metros.
- K El perímetro de la parcela deberá quedar vallado.

El emplazamiento de estas actividades estará a una distancia mayor de 500 metros del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable y a más de 250 metros de viviendas o centros de trabajo.

En el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

#### ■ Almacenamiento de productos explosivos

Se regulan en este artículo las condiciones a que se someterán la actividad de almacenamiento y comercialización de productos explosivos y material de pirotecnia.

Además de las limitaciones de emplazamiento establecidas en su propia reglamentación, esta actividad deberá situarse a una distancia superior a 2 Km de cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable y a una distancia superior a 500 metros de viviendas o centros de trabajo.

Las condiciones de la edificación serán las determinadas en su reglamentación específica y como mínimo las establecidas para los edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

En el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

#### ■ Almacenamiento y comercialización de productos muy tóxicos

Se regulan en este Artículo la actividad de almacenamiento y comercialización de productos muy tóxicos, cualquiera que sea el uso a que sean destinados.

Además de las limitaciones de emplazamiento establecidas en su propia reglamentación, esta actividad no podrá ejercerse a menos de 2 Km de cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable.

En el caso de que los productos que se almacenen estén destinados a usos agrícolas, podrá ejercerse esta actividad en la misma parcela junto con la de comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

Las condiciones de la edificación serán las determinadas en su reglamentación específica y como mínimo las establecidas para los edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

En el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de agua.

#### ▪ **Plantas de tratamientos de áridos**

Se consideran plantas de tratamiento de áridos las instalaciones que tienen por objeto la obtención de áridos para su empleo en la construcción. Se incluyen en esta actividad todas o alguna de las operaciones de machaqueo, molienda, clasificación y lavado de zahorras naturales o piedra.

La actividad de tratamiento de áridos puede desarrollarse en la cantera donde se extraen las tierras, arenas o piedra, en cuyo caso deberá incluirse en el Proyecto de la actividad extractiva y serán autorizadas conjuntamente con aquella.

Si la planta de tratamiento de áridos no está situada en la cantera donde se desarrolla la actividad extractiva su autorización estará sometida a la tramitación ambiental prevista en la Ley de Gestión Integrada da la Calidad Ambiental y en sus Reglamentos, o disposiciones que los sustituyan, y al procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.

La documentación necesaria para el trámite ambiental incluirá, además de lo que proceda conforme al Reglamento de aplicación, la siguiente:

- a) Justificación del emplazamiento propuesto, en base a la situación de la cantera o canteras que proporcionan el material y del destino final del producto obtenido.
- b) Accesos desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán, indicando el tipo de pavimento de cada camino.
- c) Señalamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, viviendas, centros de trabajo y cualquier otro uso existente en la superficie que encierra una circunferencia de centro el de la actividad y radio 500 metros.

La autorización de instalaciones de tratamiento de áridos en los suelos de Interés Agrícola y en las Zonas de Influencia de Cauces Públicos, queda sometida a las siguientes condiciones:

- K El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la instalación propuesta y su posible incidencia sobre otras actividades existentes, si admite a trámite o no la solicitud.
- K Sólo podrán autorizarse las plantas cuyas instalaciones potencialmente productoras de polvo tales como machaqueo, molienda, clasificación y acopio de arenas y finos, dispongan de medidas correctoras para evitar la emisión de polvo y estén situadas a una distancia superior a 250 metros de cualquiera de las actividades indicadas en la letra c) del apartado anterior.
- K Las aguas procedentes del lavado de áridos no podrán evacuarse a cauces públicos salvo que estos tengan salida al mar.

El Proyecto de Instalación que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la planta debiendo incluir, además de lo previsto en su reglamentación específica y en los puntos anteriores de este mismo artículo, lo siguiente:

- K Pavimentación de los caminos de acceso desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final del producto (en los tramos carentes de pavimento asfáltico), si dichos caminos son públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan por formar parte de la red de caminos municipales. El Presupuesto del Proyecto deberá incluir el coste de esta pavimentación.
- K Formación de una barrera vegetal de árboles de altura, tales como cipreses o similares que admitan su plantación adosada y que cumplirán las condiciones generales establecidas para las plantaciones de arbolado. Para el mantenimiento de la barrera vegetal se dispondrá un sistema de riego automatizado.

Las condiciones que deberán cumplir las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán las siguientes:

- K Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (para esta actividad exclusivamente).
- K Ocupación máxima de parcela: 5% incluidas las correspondientes a la actividad extractiva si se ejerce en la misma parcela.
- K Altura máxima: 7 metros y 1 planta.
- K Separación a linderos: 10 metros para cualquier construcción o instalación.
- K Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 metros.
- K Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

No podrá autorizarse el inicio de la actividad sin que se haya ejecutado la pavimentación de los caminos de acceso. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la actividad deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por un importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto, que podrá

ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la actividad sin que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de Adra procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

#### ■ **Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico**

Es de aplicación lo previsto en el presente artículo a las instalaciones que tienen por objeto la fabricación de aglomerados a partir de áridos, tales como hormigones y aglomerados asfálticos. Se considera también incluida en esta actividad la fabricación de materiales derivados del hormigón para su empleo en la construcción.

La actividad de fabricación de aglomerados asfálticos, hormigón y derivados de éste, puede desarrollarse conjuntamente con la planta de tratamiento de áridos o en la cantera donde se desarrolla la actividad extractiva, en cuyo caso deberá incluirse en el Proyecto de la actividad principal y será autorizada conjuntamente con ésta.

Si en el emplazamiento propuesto sólo se pretende ejercer la actividad de fabricación de aglomerados y derivados, su autorización estará sometida a la tramitación ambiental prevista en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y en sus Reglamentos, consistente en Informe Ambiental, y al procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.

La documentación necesaria para el trámite ambiental incluirá, además de la que proceda conforme al Reglamento de aplicación, la siguiente:

- a) Justificación del emplazamiento propuesto, en base a la situación de la planta de tratamiento de áridos que proporciona éstos y al destino final del producto obtenido.
- b) Accesos desde la planta de tratamiento de áridos a la de fabricación de aglomerado y desde ésta al destino final, e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán, indicando el tipo de pavimento de cada camino.
- c) Señalamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, viviendas, centros de trabajo y cualquier otro uso existente en la superficie que encierra una circunferencia de centro el de la actividad y radio 250 metros.

La autorización de plantas de fabricación de aglomerados y derivados en los suelos de Interés Agrícola y Zonas de Influencia de Cauces Públicos, queda sometida a las siguientes condiciones:

- K El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la instalación propuesta y su posible incidencia sobre otras actividades existentes, si admite a trámite o no la solicitud.
- K Sólo podrán autorizarse las instalaciones en las que los elementos potencialmente productores de polvo tales como silos de cemento y acopio de arenas y finos, dispongan de

medidas correctoras para evitar la emisión de polvo y estén situadas a una distancia superior a 100 metros de cualquiera de las actividades indicadas en letra c) del apartado anterior.

- K Deberán disponer de los elementos de recogida de aguas necesario para evitar la salida al exterior de la parcela de las aguas empleadas en los procesos de fabricación.

El Proyecto de Instalación que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la planta debiendo incluir, además de lo previsto en su reglamentación específica y en los puntos anteriores de este mismo artículo, lo siguiente:

- K Pavimentación de los caminos de acceso desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final del producto (en los tramos carentes de pavimento asfáltico), si dichos caminos son públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan por formar parte de la red de caminos municipales. El Presupuesto del Proyecto deberá incluir el coste de esta pavimentación.
- K Formación de una barrera vegetal de árboles de altura, tales como cipreses o similares que admitan su plantación adosada y que cumplirán las condiciones generales establecidas para las plantaciones de arbolado. Para el mantenimiento de la barrera vegetal se dispondrá un sistema de riego automatizado.

Las condiciones que deberán cumplir las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para esta clase de suelo, las siguientes:

- K Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> para esta actividad exclusiva, si realiza más de una actividad la parcela mínima será la suma de las parcelas mínimas correspondientes a cada actividad.
- K Ocupación máxima de parcela: 10% para la actividad de fabricación de aglomerados que podrá aumentarse hasta el 15% si se incluye fabricación de derivados del hormigón. Cuando se realicen otras actividades la ocupación máxima será media de las ocupaciones máximas ponderadas respecto de las parcelas mínimas correspondientes.
- K Altura máxima: 7 metros y 2 plantas.
- K Separación a linderos: 10 metros para cualquier construcción o instalación.
- K Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 metros.
- K Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

No podrá autorizarse el inicio de la actividad sin que se haya ejecutado la pavimentación de los caminos de acceso. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la actividad deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por un importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto, que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la actividad sin

que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de Adra, procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

#### ■ Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre

Se consideran incluidos en este apartado las actividades siguientes:

- K Almacenes de materiales de construcción en general y de invernaderos en particular y tratamiento y almacenamiento de maderas para uso agrícola.
- K Chatarrerías y depósito y desguace de vehículos.
- K Parques de maquinaria de movimiento de tierras, excluidos los vehículos y elementos de transporte a larga distancia.
- K Se podrán autorizar también en base a este Artículo otras actividades similares a las indicadas que precisen grandes superficies al aire libre para el desarrollo de su actividad.

El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de la instalación de acuerdo con su reglamentación específica y además cumplirá lo siguiente:

- a) Dispondrá de acceso directo desde carreteras o caminos agrícolas de primer orden.
- b) La parcela donde se ejerza la actividad deberá quedar vallada en todo su perímetro y con una plantación de arbolado de forma que se cumplan las condiciones generales establecidas para éstas.

Las condiciones en las que se podrán autorizar construcciones o edificaciones asociadas a estas actividades serán las siguientes:

- K Parcela mínima para la actividad: 5.000 m<sup>2</sup>.
- K Ocupación máxima de la edificación: 15% de la superficie de la parcela.
- K Altura máxima: 7 metros y dos plantas.
- K Separación a linderos: 10 metros para la construcción principal, reduciéndose a 5 metros para las construcciones secundarias que no superen 30 m<sup>2</sup> de superficie construida.
- K Separación a caminos: El establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

En el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

#### ■ Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria

Se consideran Centros e Instalaciones de Investigación y Desarrollo de la producción agraria aquellos en los que se realizan actividades destinadas a la investigación y desarrollo de todos los elementos que intervienen en la producción agraria, tales como tipologías de invernaderos, sistemas de riego, variedades de semillas, fertilizantes, fitosanitarios y cualquier otro similar.

En el caso de los Centros cuya actividad sea la investigación y desarrollo de variedades de semillas, se considera actividad complementaria la producción y comercialización de las semillas.

El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de las instalaciones de acuerdo con su reglamentación específica y además deberá cumplir lo siguiente:

- a) La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m<sup>2</sup> que podrá ser ocupada en la siguiente forma:
  - K Mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria: Máximo 70%.
  - K Balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria: Máximo 5%.
  - K Edificios: 15%.
- b) Las condiciones que cumplirán los usos de producción agraria y las construcciones necesarias para la producción agraria serán las ya establecidas en la sección correspondiente para éstos.
- c) Los edificios deberán cumplir las condiciones siguientes:
  - K Altura máxima: 7 metros y 2 plantas.
  - K Separación a linderos: 10 metros para la construcción principal y 5 metros para las secundarias que no superen 30 m<sup>2</sup> de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 metros.
  - K Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

En el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

#### ■ Centros e Instalaciones Docentes de Formación Agraria

Se consideran Centros e Instalaciones Docentes de Formación Agrícola, aquellos en los que se realizan actividades destinadas a la enseñanza y formación de alumnos para los trabajos agrícolas.

Los Centros de Terapia Ocupacional para persona con discapacidad y similares, se podrán autorizar en base a esta misma normativa.

El Proyecto del Centro que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de las instalaciones de acuerdo con su reglamentación específica y además deberá cumplir lo siguiente:

- a) La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m<sup>2</sup> que podrá ser ocupada de la siguiente forma:
  - K Mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria: Máximo 60%.
  - K Balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria: Máximo 5%.
  - K Edificios: Máximo 25%.
- b) Las condiciones que cumplirán los usos de producción agraria y las construcciones necesarias para los mismos, serán las ya establecidas en la sección correspondiente para éstos.
- c) Los edificios deberán cumplir las condiciones siguientes:
  - K Altura máxima: 7 metros y 2 plantas.
  - K Separación a linderos: 10 metros para la construcción principal y 5 metros para las secundarias que no superen 30 m<sup>2</sup> de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 metros.
  - K Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

En el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

#### ■ Acampada Turística

Es Acampada Turística la modalidad de alojamiento turístico que requiere para el ejercicio de la actividad recintos permanentes dotados de la infraestructura necesaria para prestar todos los servicios regulados en su reglamentación específica.

El procedimiento para su autorización será el establecido para las actuaciones de interés público, debiendo informar en este procedimiento el organismo autonómico con competencias en materia turística.

Las condiciones de ordenación aplicables son:

- K Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- K Ocupación máxima con edificaciones permanentes: 20%, no se considera edificación permanente y por tanto no entra en este porcentaje, los bungalows prefabricados y desmontables destinados a alojamiento en la zona de acampada.
- K Altura máxima de la edificación: 7 metros y 2 plantas.

K Separación a linderos: 10 metros para cualquier construcción o instalación permanente. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 metros.

K Separación a caminos: Tanto para el vallado como para las edificaciones será el establecido de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

#### ■ Actividades de ocio, recreativas o deportivas

El procedimiento para su autorización será el establecido para las actuaciones de interés público, si requieren construcciones o instalaciones permanentes, en caso contrario podrán ser autorizadas directamente por el Ayuntamiento. En cualquier caso estas actividades están sujetas al trámite de prevención ambiental establecido en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

Las condiciones de ordenación de aplicación a las actividades de este tipo que requieran construcciones o instalaciones permanentes son:

- K Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- K Ocupación máxima con edificaciones permanentes: 20%.
- K Altura máxima de la edificación: 7 metros y 2 plantas.
- K Separación a linderos: 10 metros para cualquier construcción o instalación permanente. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que alberguen productos peligrosos se podrá reducir la distancia a 2 metros.

#### ■ Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria

Se podrán autorizar en suelo no urbanizable actividades cuya finalidad principal sea el reciclado de residuos procedentes de la actividad agrícola, tales como plásticos, lana de roca, perlita y residuos vegetales, para su transformación en materia prima utilizable de nuevo.

Podrán incluirse en estas plantas procesos de preparación y elaboración de la materia prima reciclada, pero no procesos de fabricación de otros productos, a partir de la materia prima obtenida.

La autorización de Plantas de Reciclado estará sometida al procedimiento establecido para las actuaciones de interés público y al trámite de prevención ambiental establecido en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

---

La documentación necesaria para la tramitación indicada incluirá lo siguiente:

- K Justificación del emplazamiento propuesto en base al origen de la materia a reciclar.
- K Accesos previstos para el ejercicio de su actividad.

Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actuaciones de interés público, las siguientes:

- K Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- K Ocupación máxima de parcela con edificaciones: 20%.
- K Altura máxima: 9 metros medidos desde el terreno al arranque de la cubierta y 2 plantas.
- K Separación a linderos: Para las construcciones por encima de la rasante, 1,5 veces la altura total de la edificación principal y como mínimo 10 metros. Para las construcciones secundarias de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>, podrá reducirse a 5,00 metros. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 metros.
- K Separación a caminos: Será la establecida para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- SUELTO URBANO
- CONSOLIDADO
- NO CONSOLIDADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / O GESTIÓN
- IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN
- SUS-1-A
- ZONA DEL TERRITORIO
- CLASE DE ACTUACIÓN

**PROTECCIONES**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

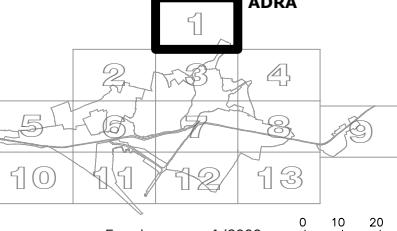
- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE
- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

- BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL (FUNDACIÓN DE SAN ANDRÉS)
- BIEN DE INTERÉS CULTURAL (CERRO MONTECISTO)
- BIEN DE INTERÉS CULTURAL (TORRE DE GUAINOS)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)
- BIEN DE INTERÉS CULTURAL (MURALLA DE ADRA)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)
- ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

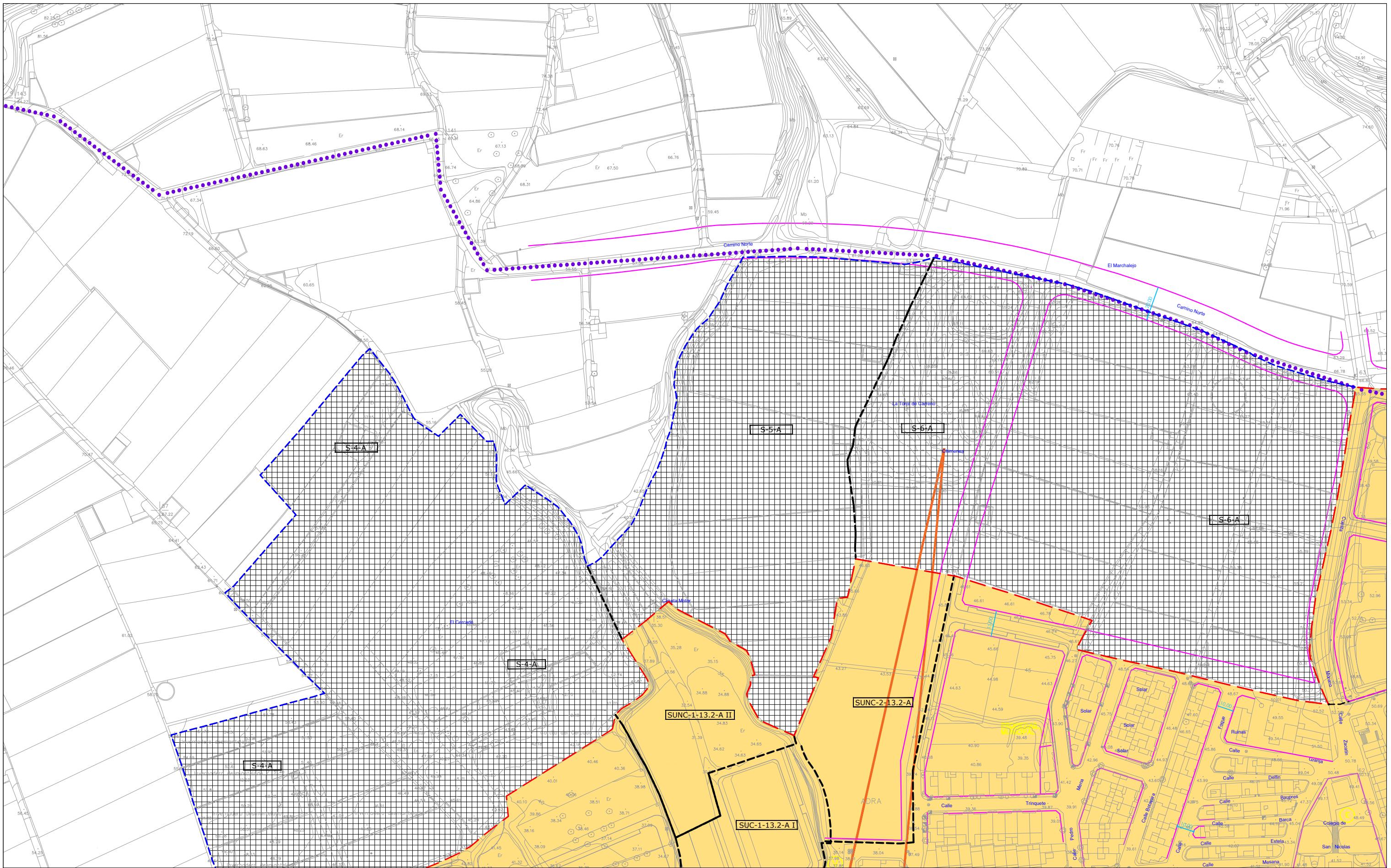


## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U. DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

**ORDENACIÓN**  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- SUELO URBANO
- CONSOLIDADO
- NO CONSOLIDADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / O GESTIÓN
- SUS-1-A

**PROTECCIONES**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE
- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

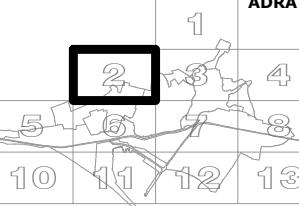
- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DMPT
- LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

**AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE
- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DMPT
- LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

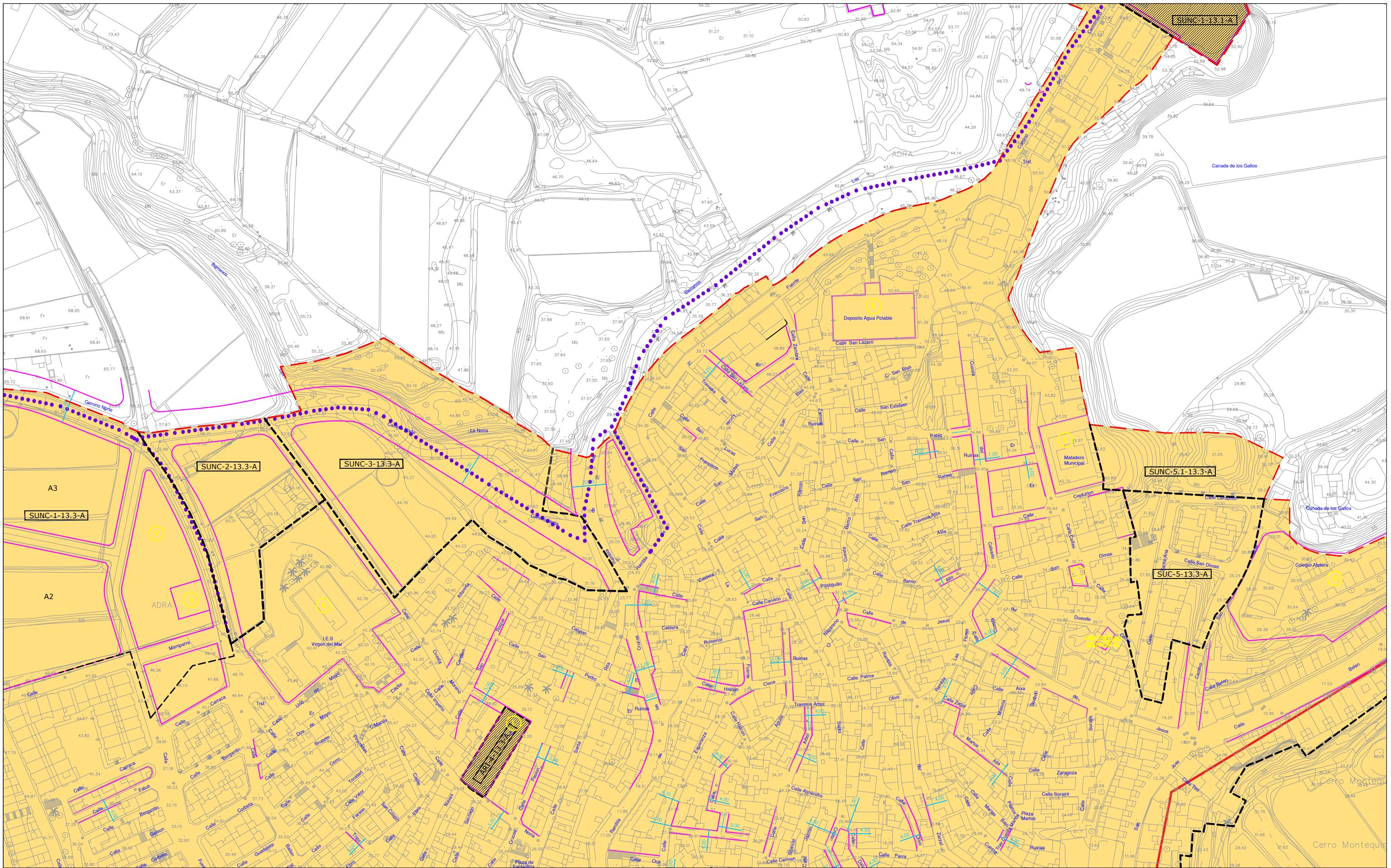
- BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL (FUNDACIÓN DE SAN ANDRÉS)
- BIEN DE INTERÉS CULTURAL (CERRO MONTEKRISTO)
- BIEN DE INTERÉS CULTURAL (TORRE DE GUINOS)
- BIEN DE INTERÉS CULTURAL (MURALLA DE ADRA)
- ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)



Escala 1/2000 0 10 20 30 40m

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U. DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

**O-2.2**  
ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES  
AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

CONSOLIDADO      SUELO URBANO  
NO CONSOLIDADO      SUELO RURAL

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN  
IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN

SUELO URBANIZABLE  
SECTORIZADO/ORDENADO

SUS-1-A  
ZONA DEL TERRITORIO  
Nº IDENTIFICACIÓN  
CLASE DE ACTUACIÓN

\*CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA  
ÚNICA ÁREA DE REPARTO

**PROTECCIONES**

IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRRESTRE**

SUS-1-A

**LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO**

Nº IDENTIFICACIÓN  
CLASE DE ACTUACIÓN

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRRESTRE**

CLASE DE ACTUACIÓN

**AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

CLASE DE ACTUACIÓN

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

CLASE DE ACTUACIÓN

**ADRA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.**

**DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

**ORDENACIÓN**

**CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS**

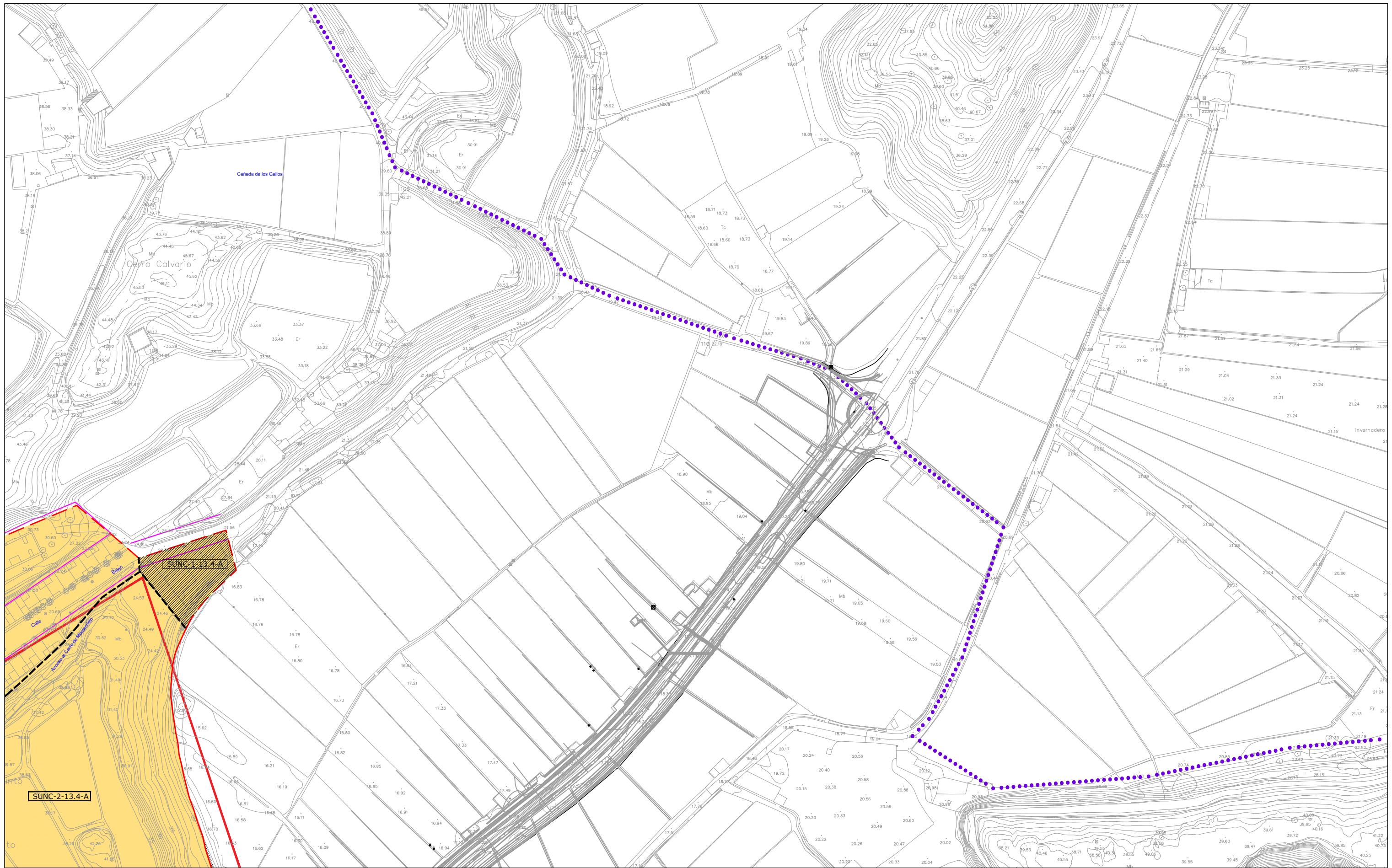
**DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**ALINEACIONES**

CLASE DE ACTUACIÓN

O-2.2

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- CONSOLIDADO** (Red line)
- SUELDO URBANO NO CONSOLIDADO** (Yellow shaded area)

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN** (White box)
- SUS-1-A** (Blue box)

**PROTECCIONES**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4** (Purple dots)
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE** (Purple dots)
- LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE** (Cyan dashed line)
- LÍNEA DE RIBERA** (Cyan dashed line)
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO** (Green dashed line)
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE** (Cyan dashed line)
- LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO** (Magenta dashed line)
- LÍNEA DE D.P. PORTUARIO** (Magenta dashed line)

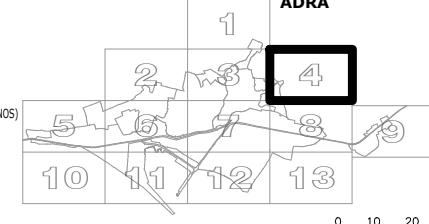
**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4** (Purple dots)
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE** (Purple dots)
- LÍNEA DE RIBERA** (Cyan dashed line)
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE** (Green dashed line)
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT** (Cyan dashed line)
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO** (Magenta dashed line)

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

- BIEÑ DE CATALOGACIÓN GENERAL (FUNDACIÓN DE SAN ANDRÉS)** (Orange line)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL (CERRO MONTECOSTO)** (Red line)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL (TORRE DE GUAINOS)** (Blue line)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)** (Dashed blue line)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL (MURALLA DE ADRA)** (Green line)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)** (Dashed green line)
- ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)** (Purple line)

**ADRA**

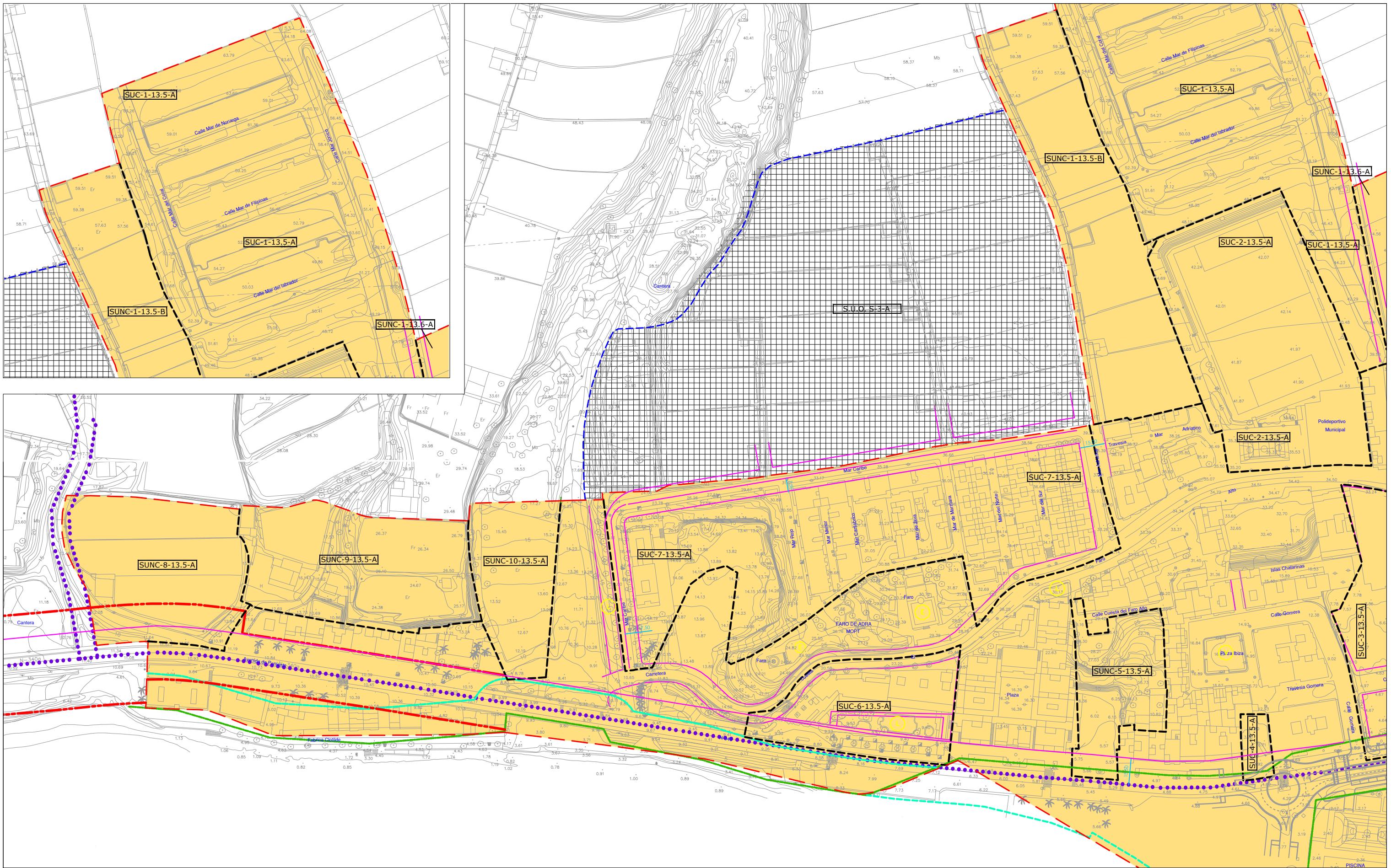


**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

**ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELDO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES**

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- CONSOLIDADO
- SUELDO URBANO
- NO CONSOLIDADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN
- IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN
- SUS-1-A
- ZONA DEL TERRITORIO
- N° IDENTIFICACIÓN
- CLASE DE ACTUACIÓN

**PROTECCIONES**

- ● ● ● ● VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- ● ● ● ● VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE
- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO**

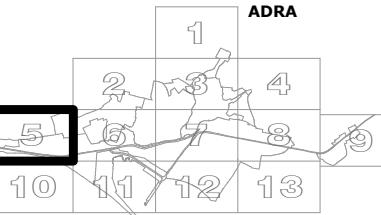
— LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

\*CADA SECTOR DE SUELDO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELDO URBANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA UNICA ÁREA DE REPARTO

— + — LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

- BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL (FUNDACIÓN DE SAN ANDRÉS)
- BIEN DE INTERÉS CULTURAL (CERRO MONTECOSTO)
- BIEN DE INTERÉS CULTURAL (TORRE DE GUAINOS)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)
- BIEN DE INTERÉS CULTURAL (MURALLA DE ADRA)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)
- ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)



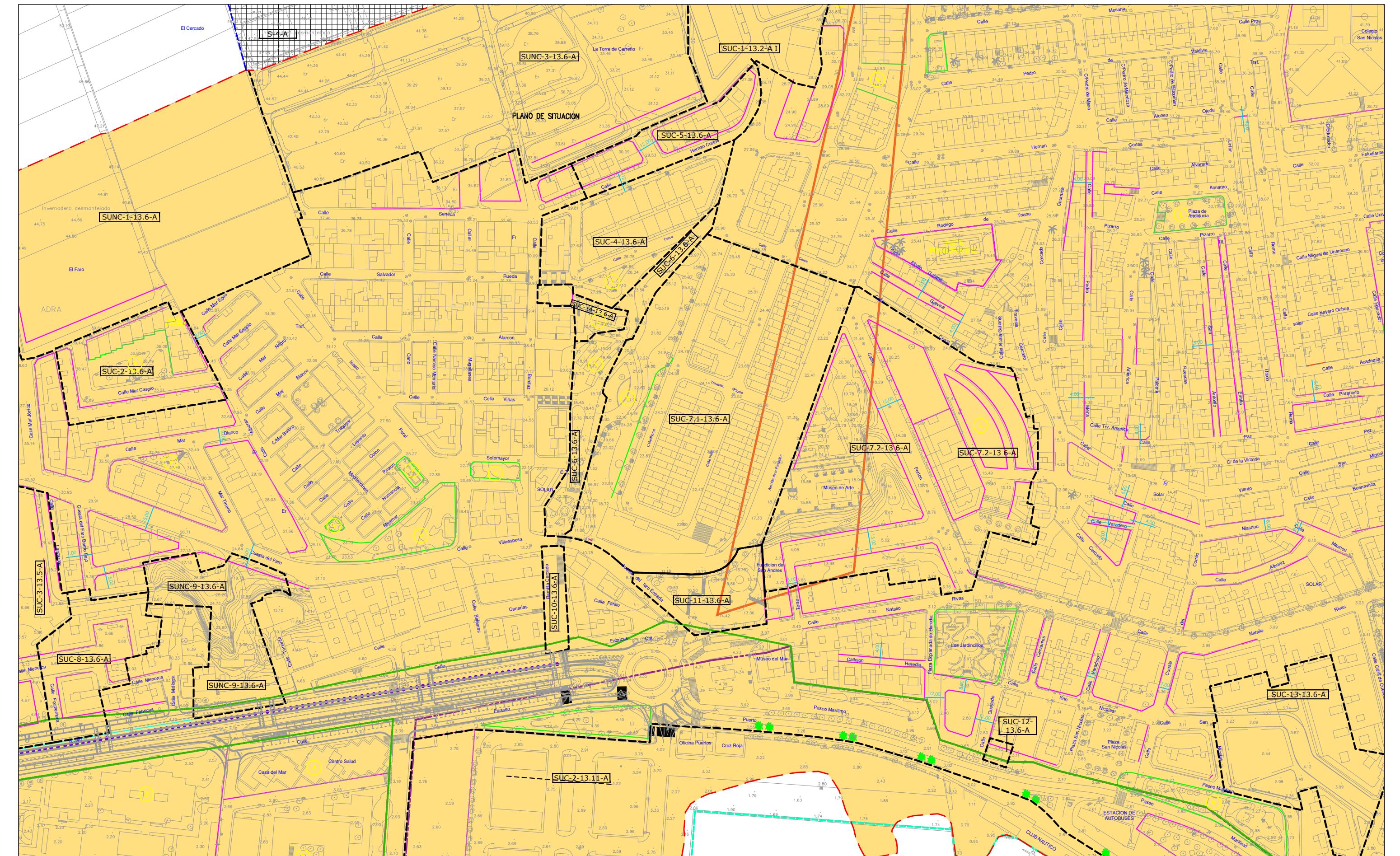
Escala 1/2000 0 10 20 30 40m

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

**ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELDO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES**

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022



CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO  
CONSOLIDADO — SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

GESTIÓN Y EJECUCIÓN  
ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN  
IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN  
SUS-1-A

PROTECCIONES  
VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4  
VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRRESTRE  
LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
LÍNEA DE RIBERA  
VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4  
LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO  
LÍNEA DE SERVIDUMBRE

CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ  
BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL  
(FUNDICIÓN DE SAN ANDRÉS)  
BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
(CERRO MONTECOSTO)

ADRA  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES

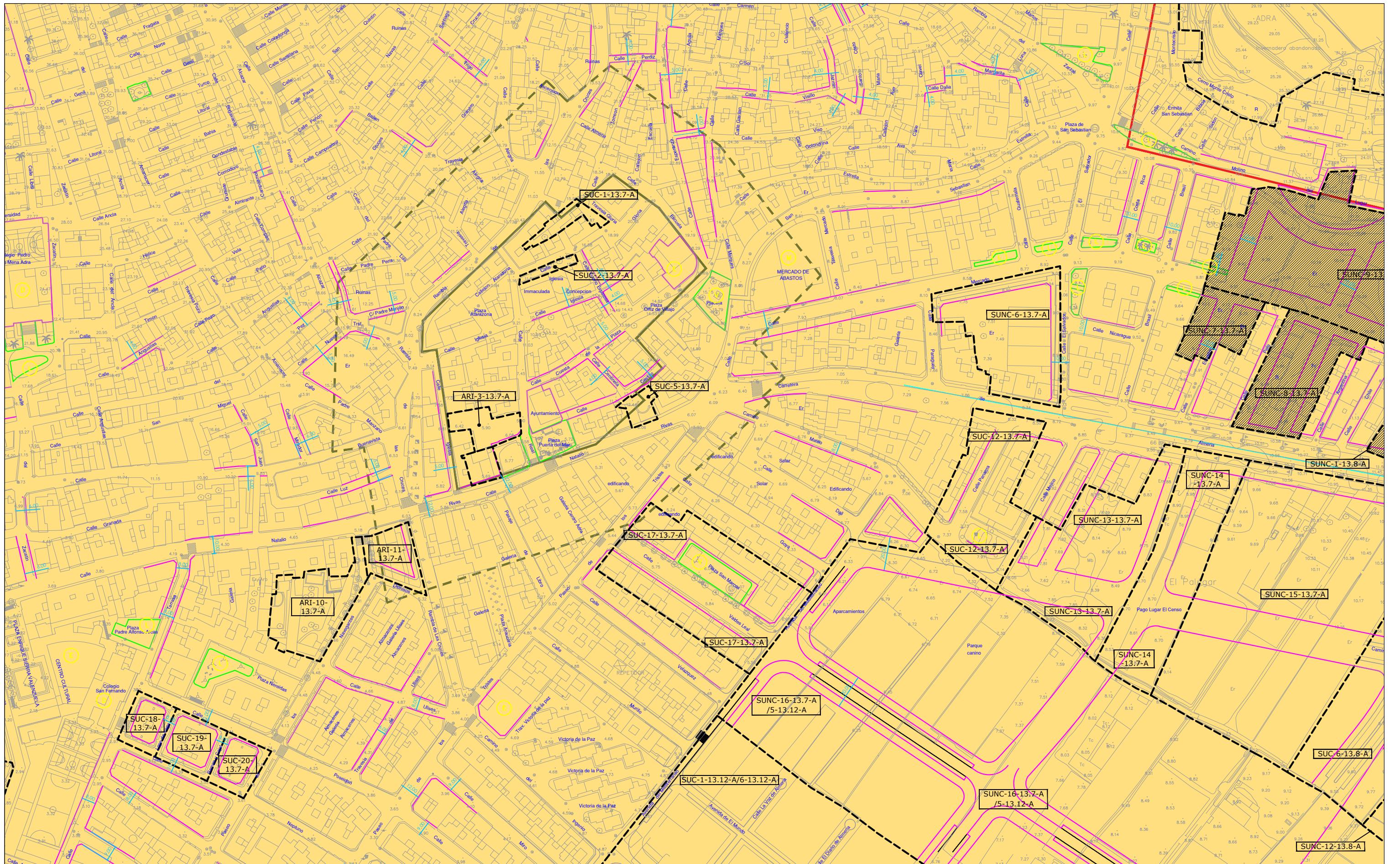
O-2.2

AYUNTAMIENTO DE ADRA

DICIEMBRE 2022

— + — LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

Escala 1/2000 0 10 20 30 40m



**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

**ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES**

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA

DICIEMBRE 2022

**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

**CONSOLIDADO** **SUELDO URBANO**  
**NO CONSOLIDADO** **SUELDO URBANIZABLE**

**SUELDO URBANIZABLE  
SECTORIZADO/ORDENADO**

**LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL**

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

**ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN**

**IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN**

**SUS-1-A**

**ZONA DEL TERRITORIO**

**Nº IDENTIFICACIÓN**

**CLASE DE ACTUACIÓN**

**\*CADA SECTOR DE SUELDO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELDO URBANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA  
ÚNICA ÁREA DE REPARTO**

**PROTECCIONES**

**● ● ● ● ●**

**VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4**

**● ● ● ● ●**

**VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE**

**■ ■ ■ ■ ■**

**LÍNEA DE RIBERA**

**— — — — —**

**LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO**

**— — — — —**

**LÍNEA DE SERVIDUMBRE**

**— — — — —**

**LÍNEA DE D.P. PORTUARIO**

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

**— — — — —** LÍNEA DE RIBERA

**— — — — —** LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO

**— — — — —** LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**— — — — —** LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

**LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO**

**— — — — —** LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

**AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**— — — — —** VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4

**— — — — —** VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

**— — — — —** LÍNEA DE RIBERA

**— — — — —** LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

**— — — — —** LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPMT

**— — — — —** LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

**— — — — —** BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL  
(FUNDACIÓN DE SAN ANDRÉS)

**— — — — —** BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
(CERRO MONTECOSTO)

**— — — — —** BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
(TORRE DE GUAINOS)

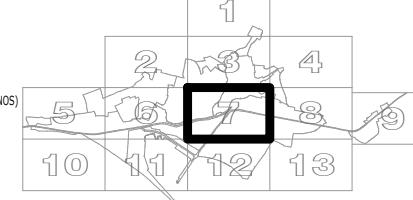
**— — — — —** ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)

**— — — — —** BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
(MURALLA DE ADRA)

**— — — — —** ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)

**— — — — —** ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA  
(ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

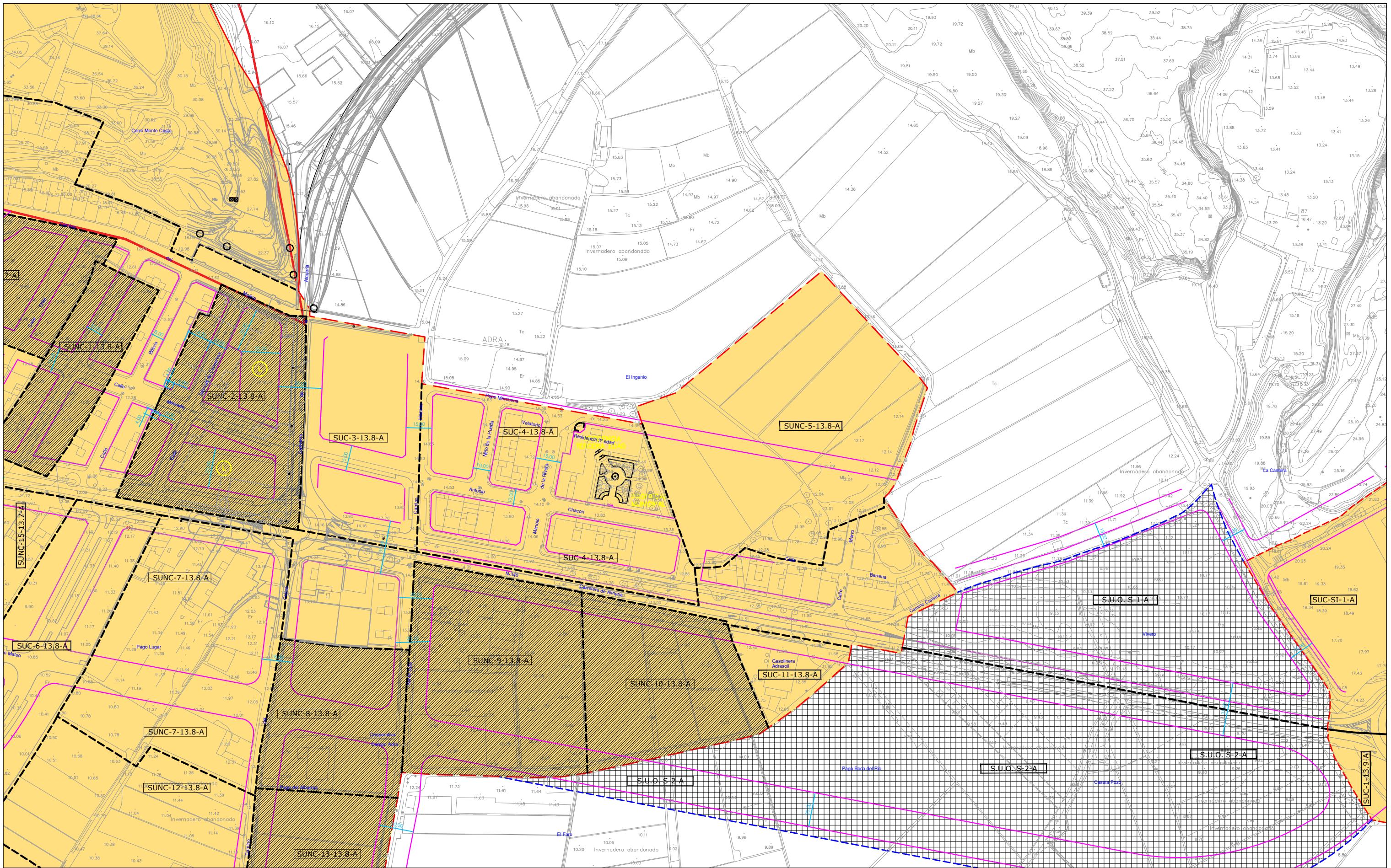
**ADRA**



Escala

1/2000

0 10 20 30 40m



CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO

— CONSOLIDADO  
— NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO

GESTIÓN Y EJECUCIÓN

  ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN

  IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN

SUS-1-A

ZONA DEL TERRITORIO

Nº IDENTIFICACIÓN

CLASE DE ACTUACIÓN

\*CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA UNICA ÁREA DE REPARTO

PROTECCIONES

●●●●●

VÍAS PECUARIAS Y

LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4

●●●●●

VÍAS PECUARIAS ZONA

URBANA Y URBANIZABLE

LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE

— LÍNEA DE RIBERA

— LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO

— LÍNEA DE SERVIDUMBRE

— LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

— LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

— LÍNEA DE RIBERA

— LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

— LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPMT

— LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ

— BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL

(FUNDACIÓN SAN ANDRÉS)

— BIEN DE INTERÉS CULTURAL

(CERRO MONTECOSTO)

— BIEN DE INTERÉS CULTURAL

(TORRE DE GUAINOS)

— ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)

— BIEN DE INTERÉS CULTURAL

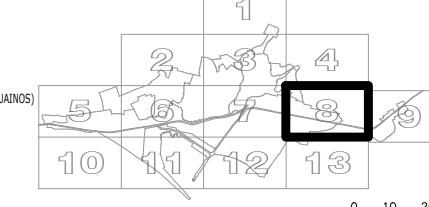
(MURALLA DE ADRA)

— ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)

— ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA

(ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

ADRA



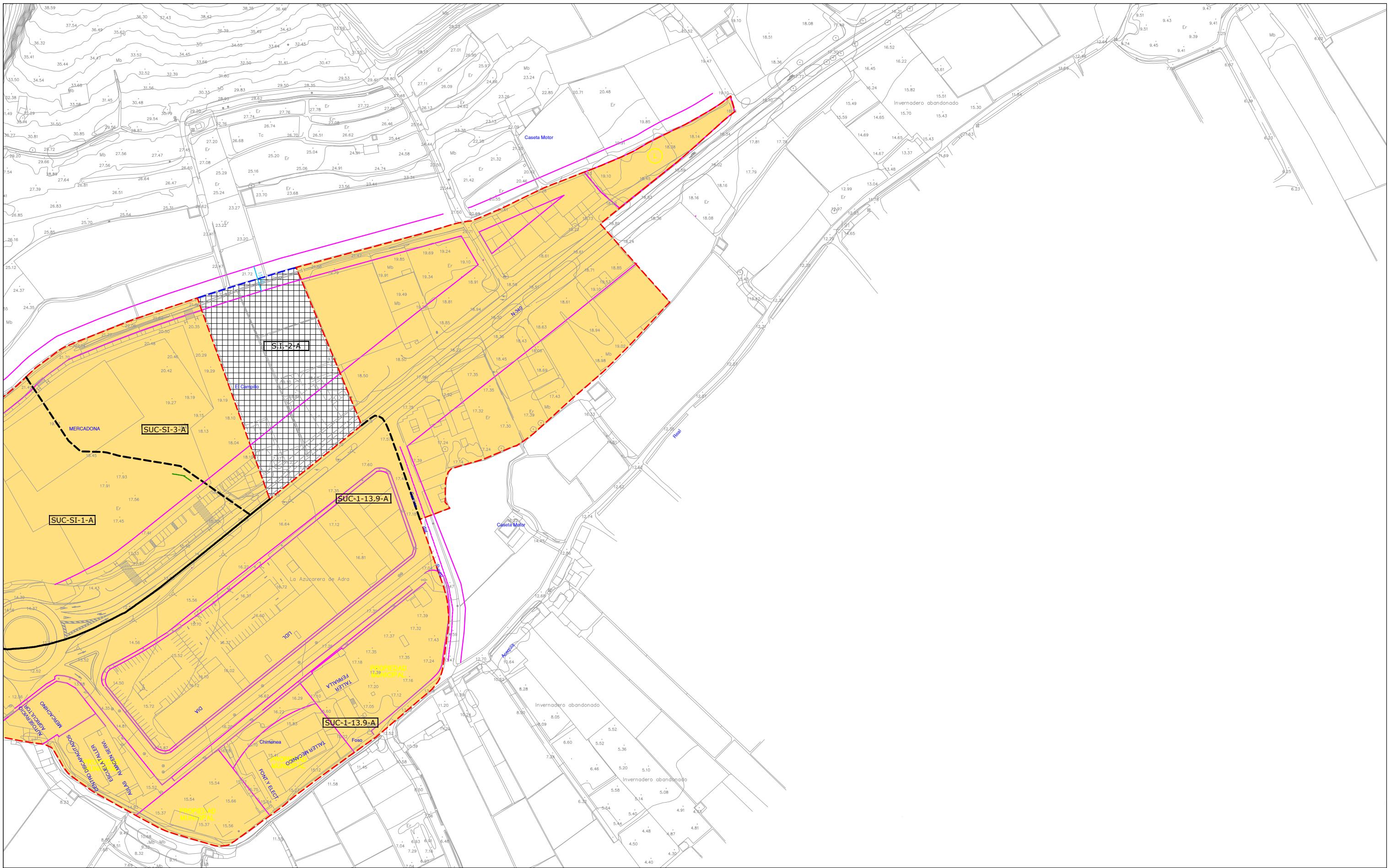
Escala 1/2000 0 10 20 30 40m

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

O-2.2

ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022



CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO

— CONSOLIDADO  
— NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO

GESTIÓN Y EJECUCIÓN

— ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN

— IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN

SUS-1-A

ZONA DEL TERRITORIO

Nº IDENTIFICACIÓN

CLASE DE ACTUACIÓN

\*CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELO URNAÑO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA UNICA ÁREA DE REPARTO

PROTECCIONES

■■■■■

VÍAS PECUARIAS Y

LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4

■■■■■

VÍAS PECUARIAS ZONA

URBANA Y URBANIZABLE

LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE

—

LÍNEA DE RIBERA

—

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO

URBANA Y URBANIZABLE

—

LÍNEA DE SERVIDUMBRE

—

LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

—

LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

●●●●●

VÍAS PECUARIAS Y

LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4

●●●●●

VÍAS PECUARIAS ZONA

URBANA Y URBANIZABLE

—

LÍNEA DE RIBERA

—

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

—

LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT

—

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ

— BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL

(FUNDACIÓN DE SAN ANDRÉS)

— BIEN DE INTERÉS CULTURAL

(CERRO MONTECOSTO)

— BIEN DE INTERÉS CULTURAL (TORRE DE GUAINOS)

— ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)

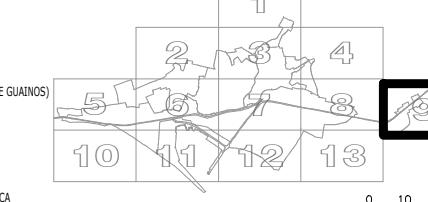
— BIEN DE INTERÉS CULTURAL (MURALLA DE ADRA)

— ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)

— ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA

(ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

ADRA



Escala 1/2000 0 10 20 30 40m

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

O-2.2  
ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES  
AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**  
 CONSOLIDADO — SUELTO URBANO  
 NO CONSOLIDADO — SUELTO URBANO  
 SUELTO URBANIZABLE — SUELTO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**  
 SUS-1-A  
 ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN  
 IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN  
 ZONA DEL TERRITORIO  
 N° IDENTIFICACIÓN  
 CLASE DE ACTUACIÓN

**PROTECCIONES**  
 VÍAS PECUARIAS Y  
 LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4  
 VÍAS PECUARIAS ZONA  
 URBANA Y URBANIZABLE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**  
 LÍNEA DE RIBERA  
 LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO  
 LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO**  
 LÍNEA DE RIBERA  
 LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE  
 LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT  
 LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**  
 VÍAS PECUARIAS Y  
 LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4  
 VÍAS PECUARIAS ZONA  
 URBANA Y URBANIZABLE  
 LÍNEA DE RIBERA  
 LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE  
 LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT  
 LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**  
 BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL  
 (FUNDICIÓN DE SAN ANDRÉS)  
 BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
 (CERRO MONTECOSTO)  
 BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
 (TORRE DE GUAINOS)  
 ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)  
 BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
 (MURALLA DE ADRA)  
 ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)  
 ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA  
 (ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

**ADRA**

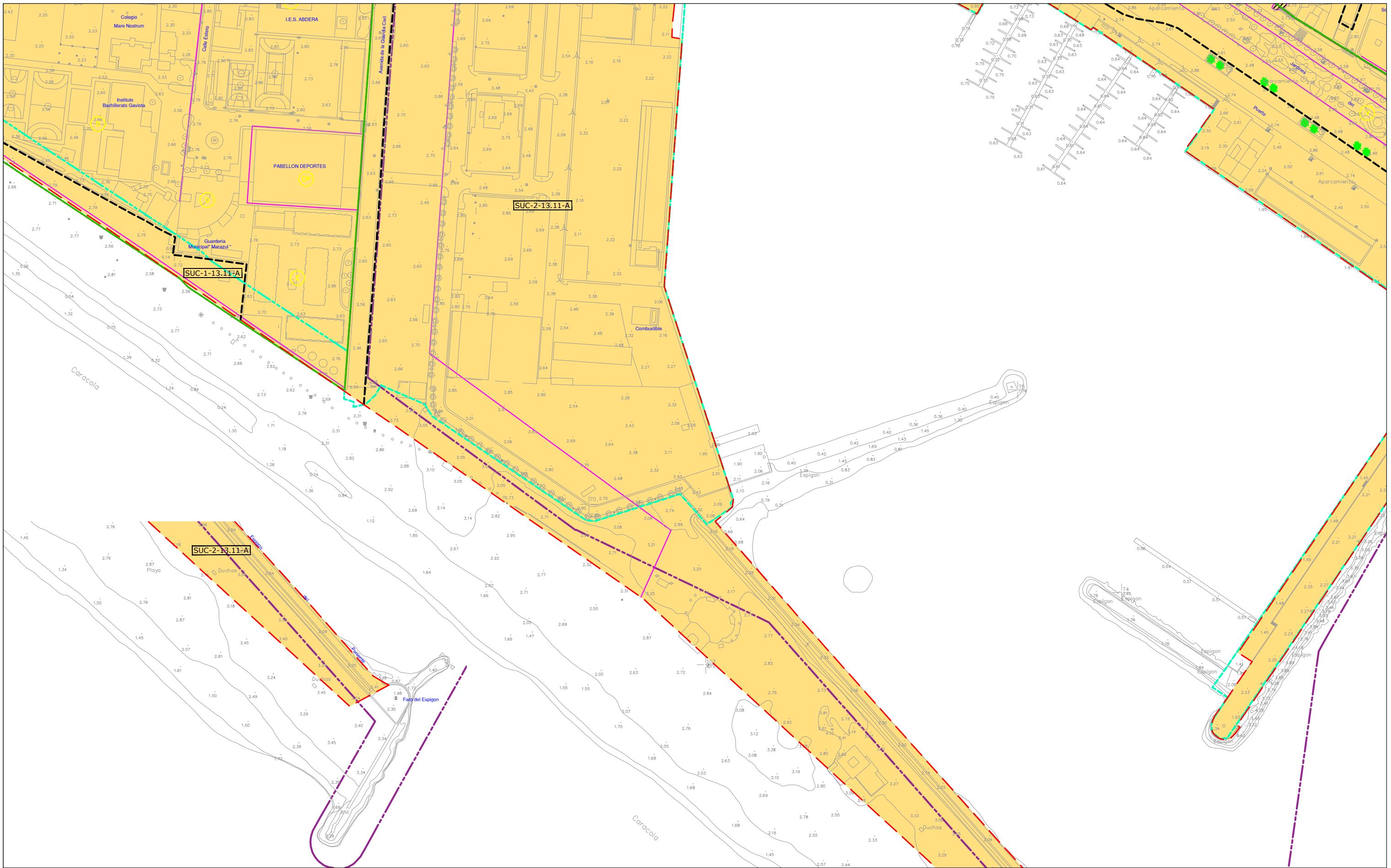
Escala 1/2000 0 10 20 30 40m

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.**  
**DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

**ORDENACIÓN**  
**CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS**  
**DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**  
**ALINEACIONES**

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- CONSOLIDADO
- SUELDO URBANO
- NO CONSOLIDADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / O GESTIÓN
- IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN
- SUS-1-A
- ZONA DEL TERRITORIO
- Nº IDENTIFICACIÓN
- CLASE DE ACTUACIÓN

**PROTECCIONES**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE

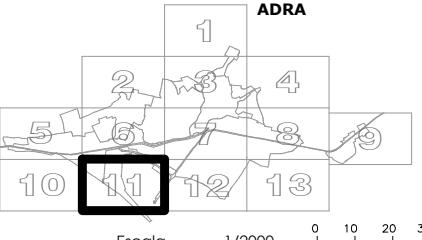
**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

**AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

- BIEB DE CATALOGACIÓN GENERAL (FUNDACIÓN DE SAN ANDRÉS)
- BIEB DE INTERÉS CULTURAL (CERRO MONTECOSTO)
- BIEB DE INTERÉS CULTURAL (TORRE DE GUAINOS)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)
- BIEB DE INTERÉS CULTURAL (MURALLA DE ADRA)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)
- ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

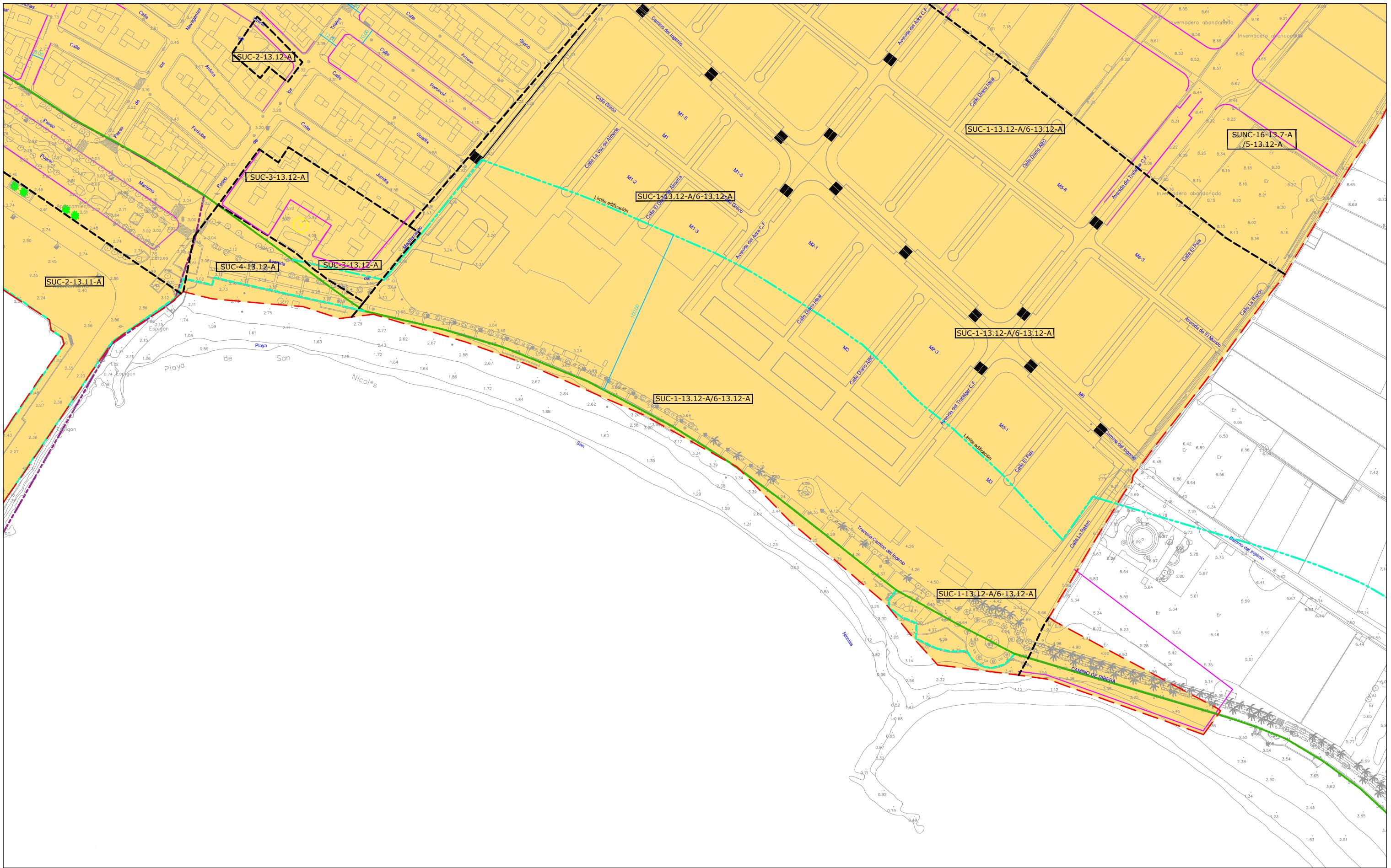


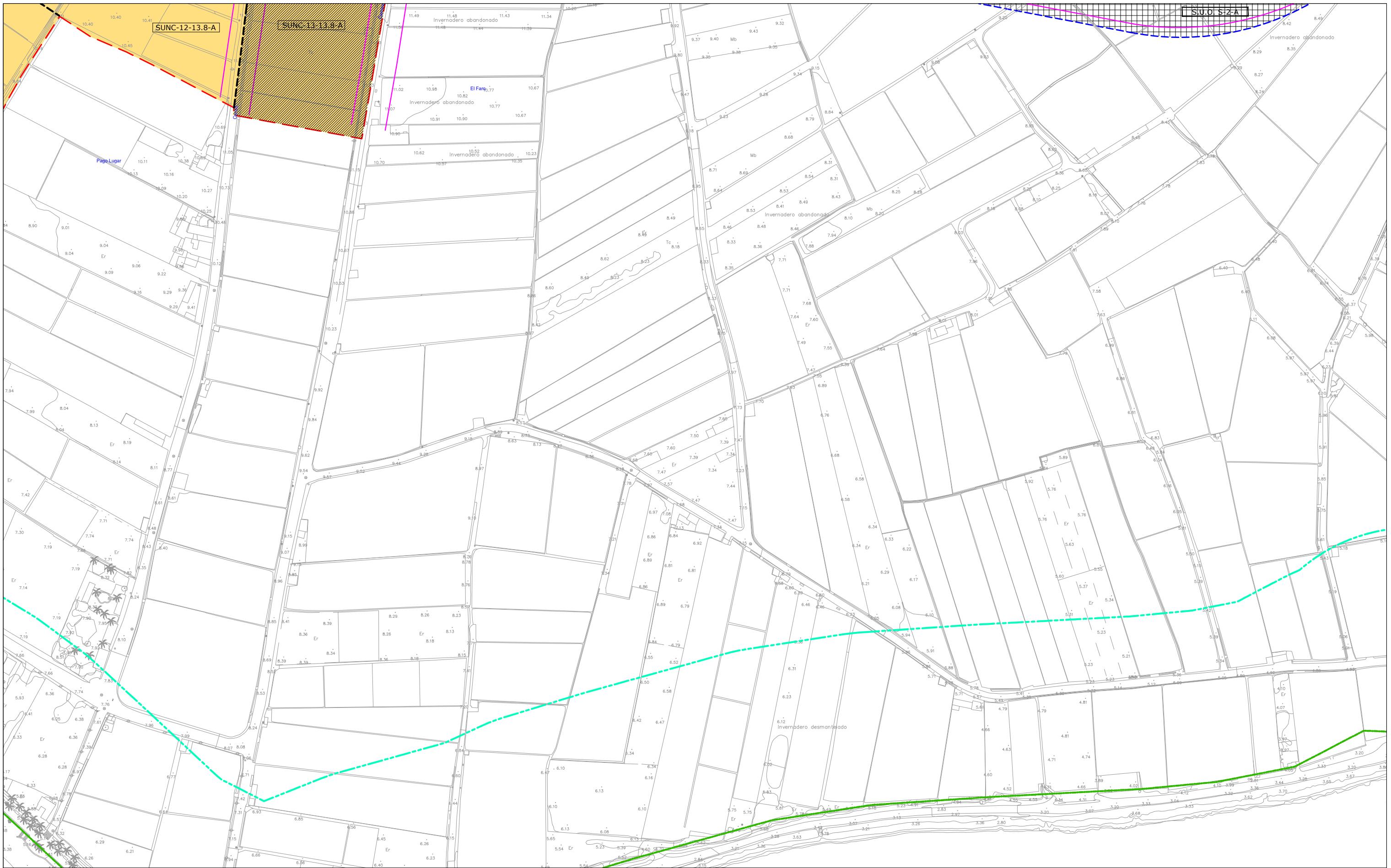
**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

**ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES**

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022





CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO

— SUELTO URBANO  
CONSOLIDADO  
— SUELTO URBANO  
NO CONSOLIDADO

██████████ SUELTO URBANIZABLE  
SECTORIZADO/ORDENADO

GESTIÓN Y EJECUCIÓN

—— ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN

●●●●● IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN

SUS-1-A

PROTECCIONES

●●●●● VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4

●●●●● VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

— LÍNEA DE RIBERA

— LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO

— LÍNEA DE SERVIDUMBRE

— LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

— LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE

— LÍNEA DE RIBERA

— LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO

— LÍNEA DE SERVIDUMBRE

— LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

— LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ

— BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL  
(FUNDACIÓN DE SAN ANDRÉS)

— BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
(CERRO MONTECOSTO)

— BIEN DE INTERÉS CULTURAL (TORRE DE GUAINOS)

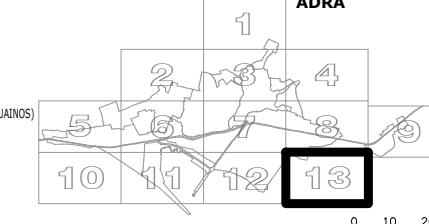
— ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)

— BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
(MURALLA DE ADRA)

— ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)

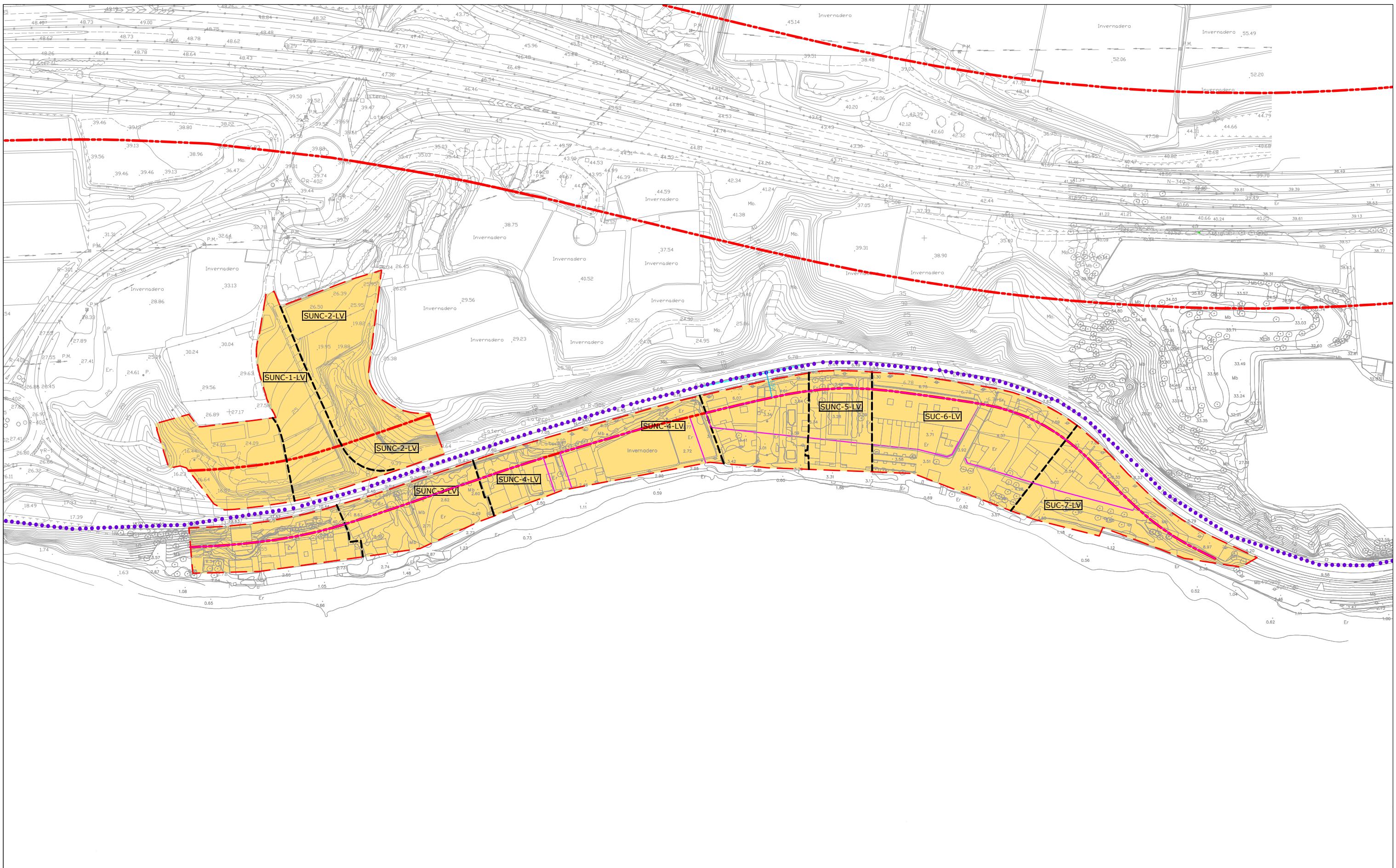
— ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA  
(ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

ADRA



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

O-2.2  
ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELLO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES  
AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- CONSOLIDADO
- SUELDO URBANO NO CONSOLIDADO

**SUELTO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO**

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN
- IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN
- SUS-1-A

ZONA DEL TERRITORIO  
Nº IDENTIFICACIÓN  
CLASE DE ACTUACIÓN

\*CADA SECTOR DE SUELTO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELDO URNANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA UNICA ÁREA DE REPARTO

**PROTECCIONES**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO**

LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE**

LÍNEA DE RIBERA

**AFECCIONES EN EL SUELTO URBANO Y URBANIZABLE**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE

**LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT**

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

- BIEÑ DE CATALOGACIÓN GENERAL (FUNDICIÓN DE SAN ANDRÉS)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL (CERRO MONTECOSTO)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL (TORRE DE GUAINOS)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL (MURALLA DE ADRA)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)
- ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)



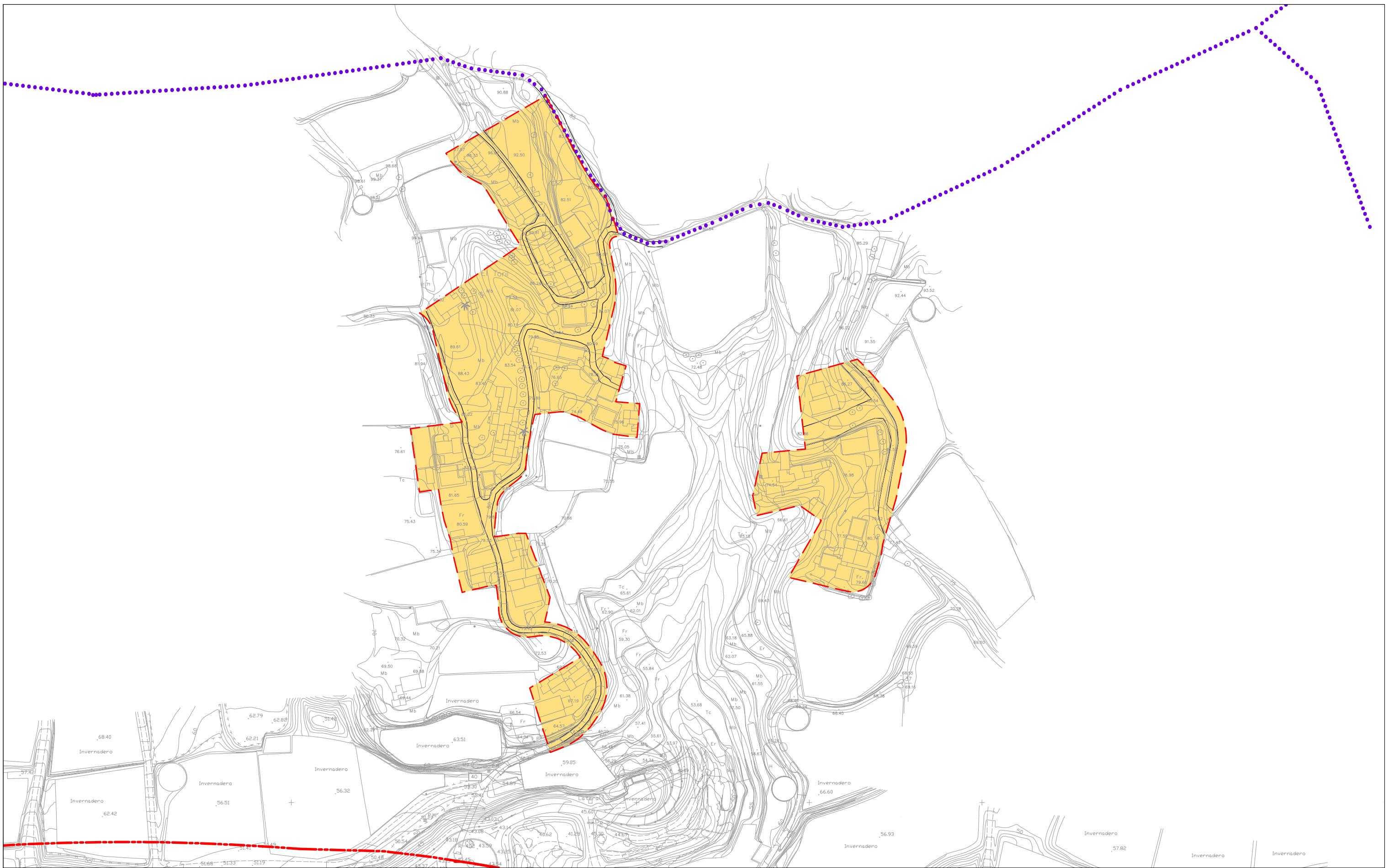
## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U. DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

**ORDENACIÓN**  
**CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS**  
**DEL SUELTO URBANO Y URBANIZABLE**  
**ALINEACIONES**

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022

Escala 1/2000 0 10 20 30 40m



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

CONSOLIDADO      SUELTO URBANO  
NO CONSOLIDADO      SUELO URBANIZABLE

SUELTO URBANIZABLE  
SECTORIZADO/ORDENADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN  
IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN  
SUS-1-A

ZONA DEL TERRITORIO  
Nº IDENTIFICACIÓN  
CLASE DE ACTUACIÓN

\*CADA SECTOR DE SUELTO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELTO URNANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA  
UNICA ÁREA DE REPARTO

**PROTECCIONES**

VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4

VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

SUS-1-A

+

-

-

-

-

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRRESTRE**

LÍNEA DE RIBERA

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO

LÍNEA DE SERVIDUMBRE

+

-

-

-

-

**LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO**

LÍNEA DE RIBERA

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPMT

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

+

-

-

-

**AFECCIONES EN EL SUELTO URBANO Y URBANIZABLE**

VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4

VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

LÍNEA DE RIBERA

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO

LÍNEA DE SERVIDUMBRE

+

-

-

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

BIEÑ DE CATALOGACIÓN GENERAL  
(FUNDICIÓN DE SAN ANDRÉS)

BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL  
(CERRO MONTECOSTO)

BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL  
(TORRE DE GUAINOS)

ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)

BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL  
(MURALLA DE ADRA)

ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)

ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA  
(ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

+

-

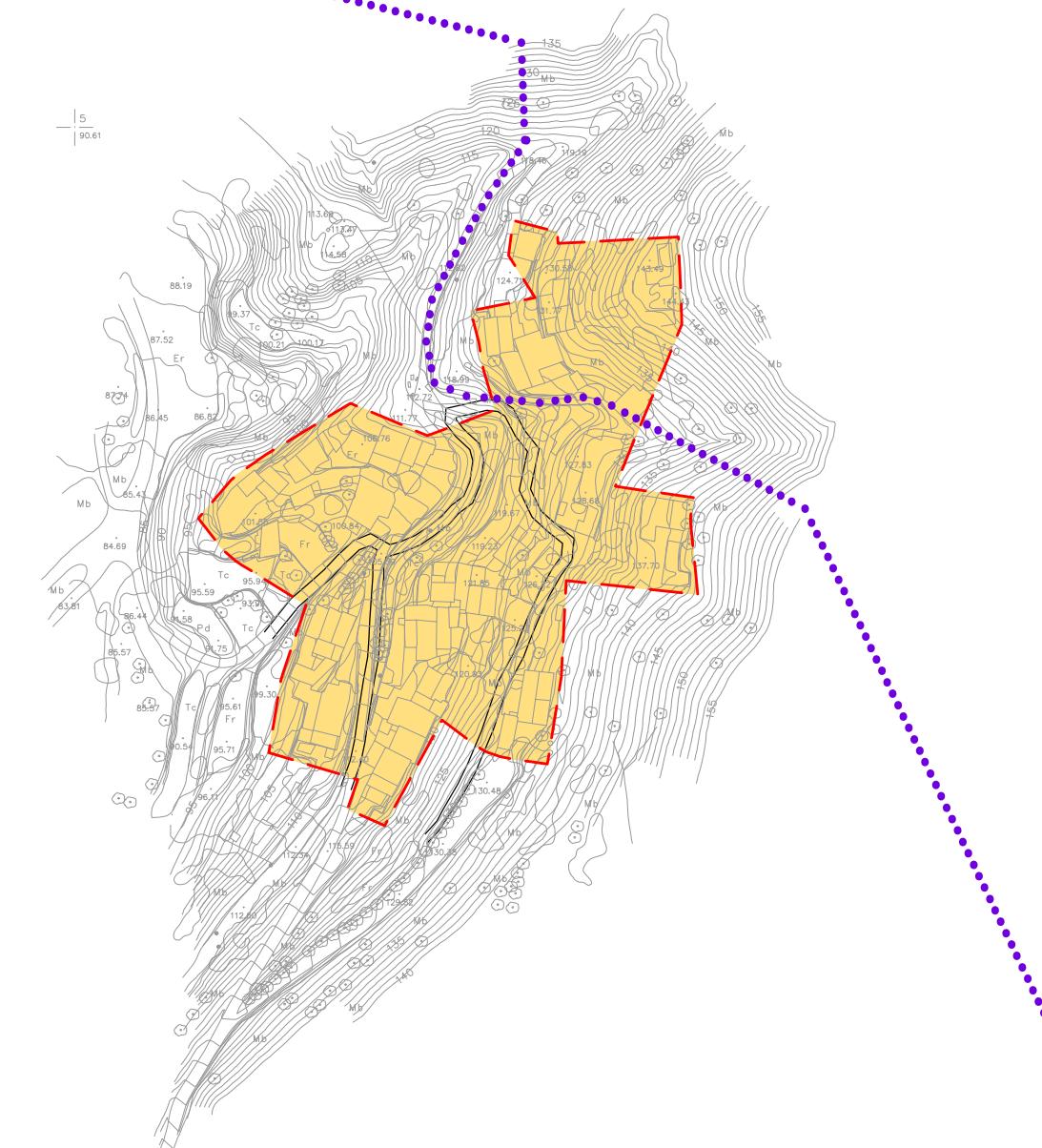


## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U. DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

O-2.2

**ORDENACIÓN**  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELTO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- CONSOLIDADO
- SUELDO URBANO NO CONSOLIDADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN
- IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN
- SUS-1-A
- ZONA DEL TERRITORIO
- Nº IDENTIFICACIÓN
- CLASE DE ACTUACIÓN

**PROTECCIONES**

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

LÍNEA DE RIBERA  
LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO  
LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO**

LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

\*CADA SECTOR DE SUELDO URBANO O ÁREA DE SUELDO URNANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA UNICA ÁREA DE REPARTO

**LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL**

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

LÍNEA DE RIBERA  
LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO  
LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**AFECCIONES EN EL SUELDO URBANO Y URBANIZABLE**

VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4  
VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE  
LÍNEA DE RIBERA  
LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE  
LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT  
LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

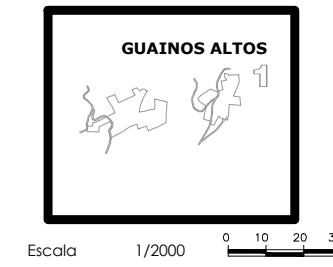
**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

BIEÑ DE CATALOGACIÓN GENERAL  
(FUNDICIÓN DE SAN ANDRÉS)  
BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL  
(CERRO MONTECRISTO)

ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)

BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL  
(MURALLA DE ADRA)  
ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)

ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA  
(ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U. DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

**ORDENACIÓN**  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELDO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICEMBRE 2022



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- CONSOLIDADO
- SUELTO URBANO NO CONSOLIDADO

**SUELTO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO**

—+— LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN
- IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN
- SUS-1-A
- ZONA DEL TERRITORIO
- Nº IDENTIFICACIÓN
- CLASE DE ACTUACIÓN

\*CADA SECTOR DE SUELTO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELTO URNANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA UNICA ÁREA DE REPARTO

**PROTECCIONES**

- VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO**

—+— LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

- LÍNEA DE RIBERA
- +— LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO
- +— LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE**

—+— LÍNEA DE RIBERA

**AFECCIONES EN EL SUELTO URBANO Y URBANIZABLE**

- VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

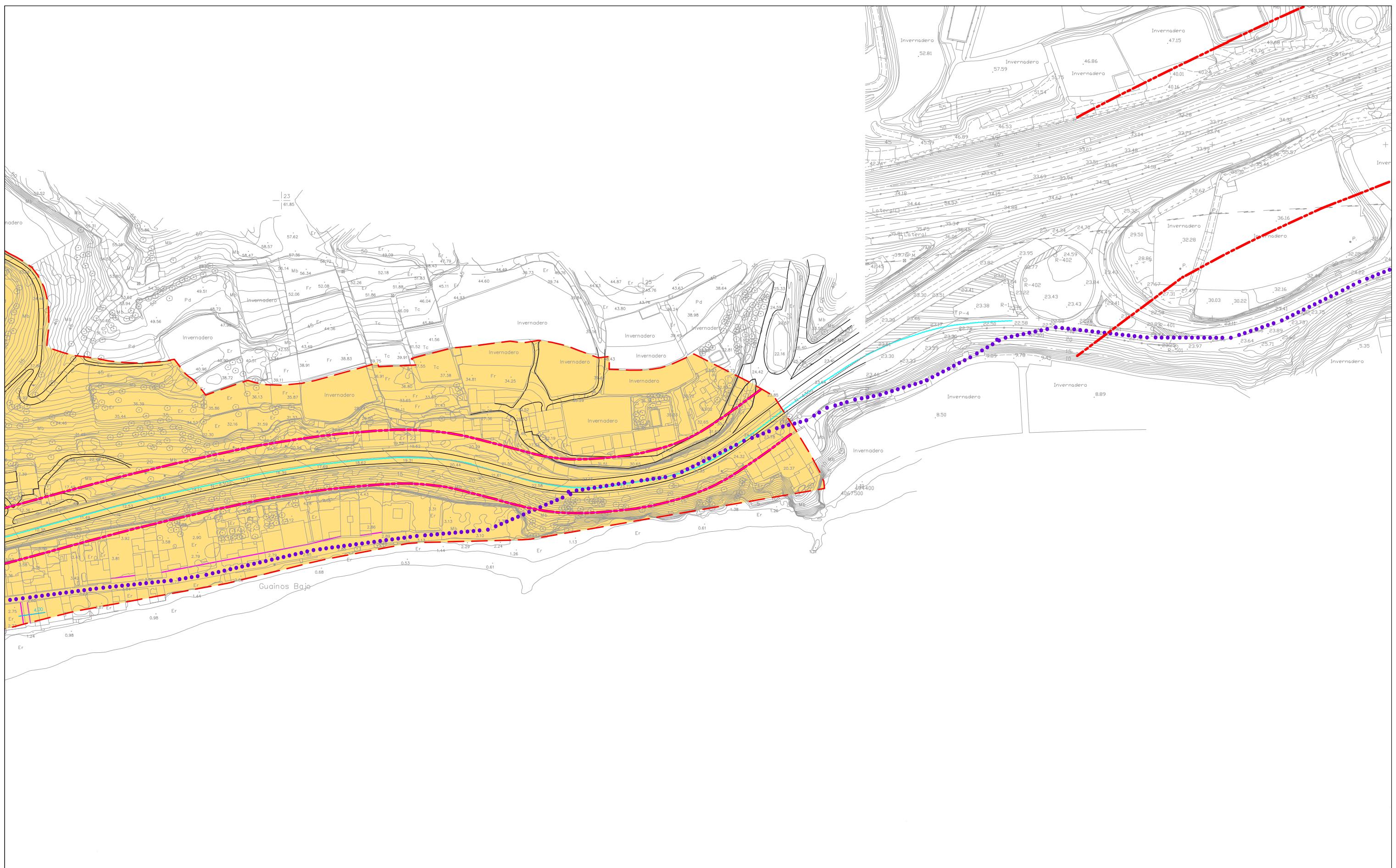
- BIEÑ DE CATALOGACIÓN GENERAL  
(FUNDICIÓN DE SAN ANDRÉS)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL  
(CERRO MONTECOSTO)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL  
(TORRE DE GUAINOS)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL  
(MURALLA DE ADRA)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)
- ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA  
(ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)



Escala 1/2000 0 10 20 30 40m

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

**O-2.2**  
**ORDENACIÓN**  
**CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS**  
**DEL SUELTO URBANO Y URBANIZABLE**  
**ALINEACIONES**  
**AYUNTAMIENTO DE ADRA** DICIEMBRE 2022



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- CONSOLIDADO
- SUELTO URBANO NO CONSOLIDADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN
- IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN
- SUS-1-A

**PROTECCIONES**

VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4  
VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRRESTRE**

LÍNEA DE RIBERA  
LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO  
LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4  
VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

BIEÑ DE CATALOGACIÓN GENERAL  
(FUNDICIÓN DE SAN ANDRÉS)  
BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
(CERRO MONTECOSTO)  
BIEN DE INTERÉS CULTURAL (TORRE DE GUAINOS)  
ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)  
BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
(MURALLA DE ADRA)  
ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)  
ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA  
(ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

### GUAINOS BAJOS



**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

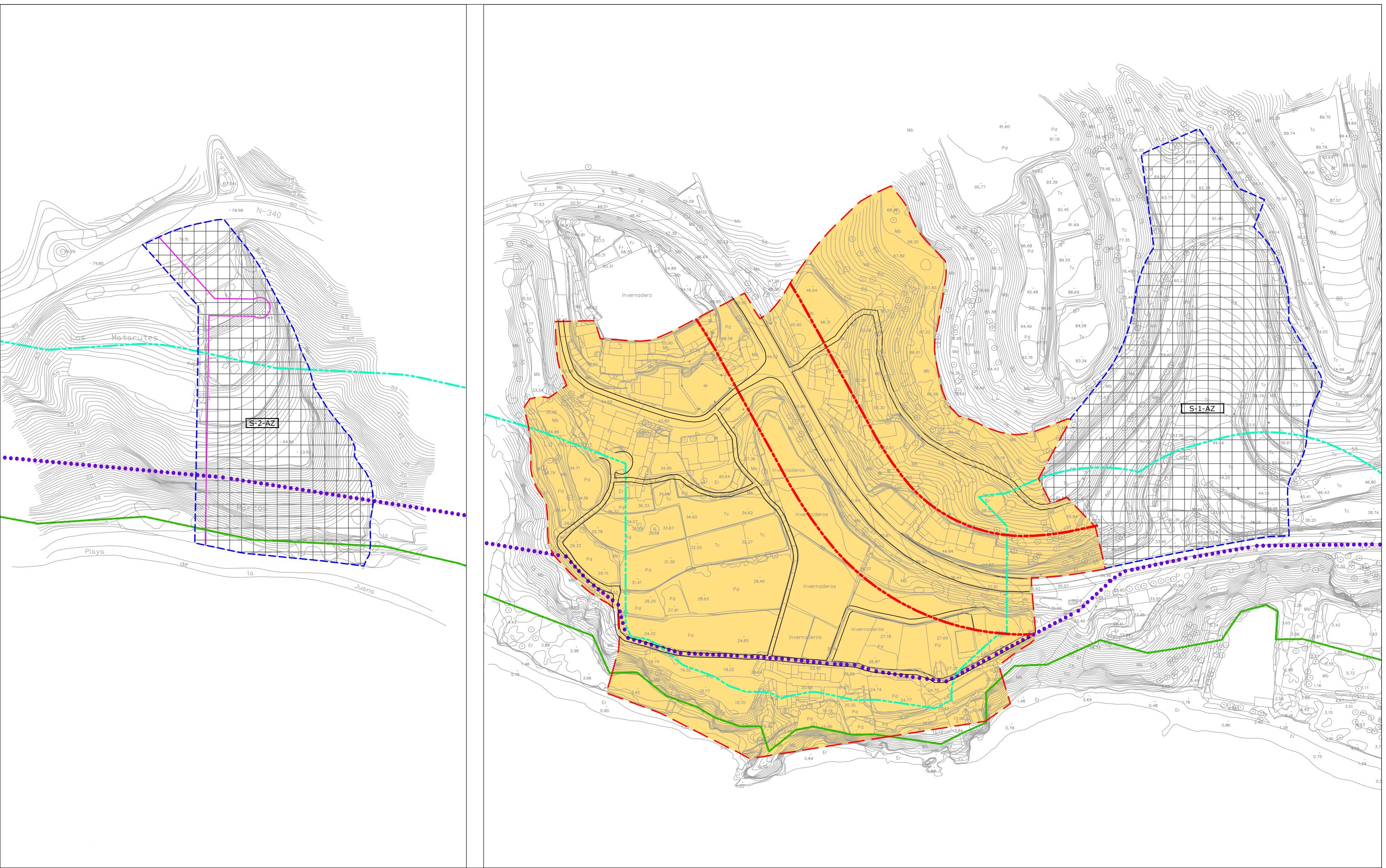
**ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES**

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022

**LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL**

Escala 1/2000 0 10 20 30 40m



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- CONSOLIDADO
- SUELDO URBANO NO CONSOLIDADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN
- IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN
- SUS-1-A
- ZONA DEL TERRITORIO
- Nº IDENTIFICACIÓN
- CLASE DE ACTUACIÓN

**PROTECCIONES**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE
- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

- BIEÑ DE CATALOGACIÓN GENERAL (FUNDICIÓN DE SAN ANDRÉS)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL (CERRO MONTECOSTO)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL (TORRE DE GUAINOS)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL (MURALLA DE ADRA)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)
- ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

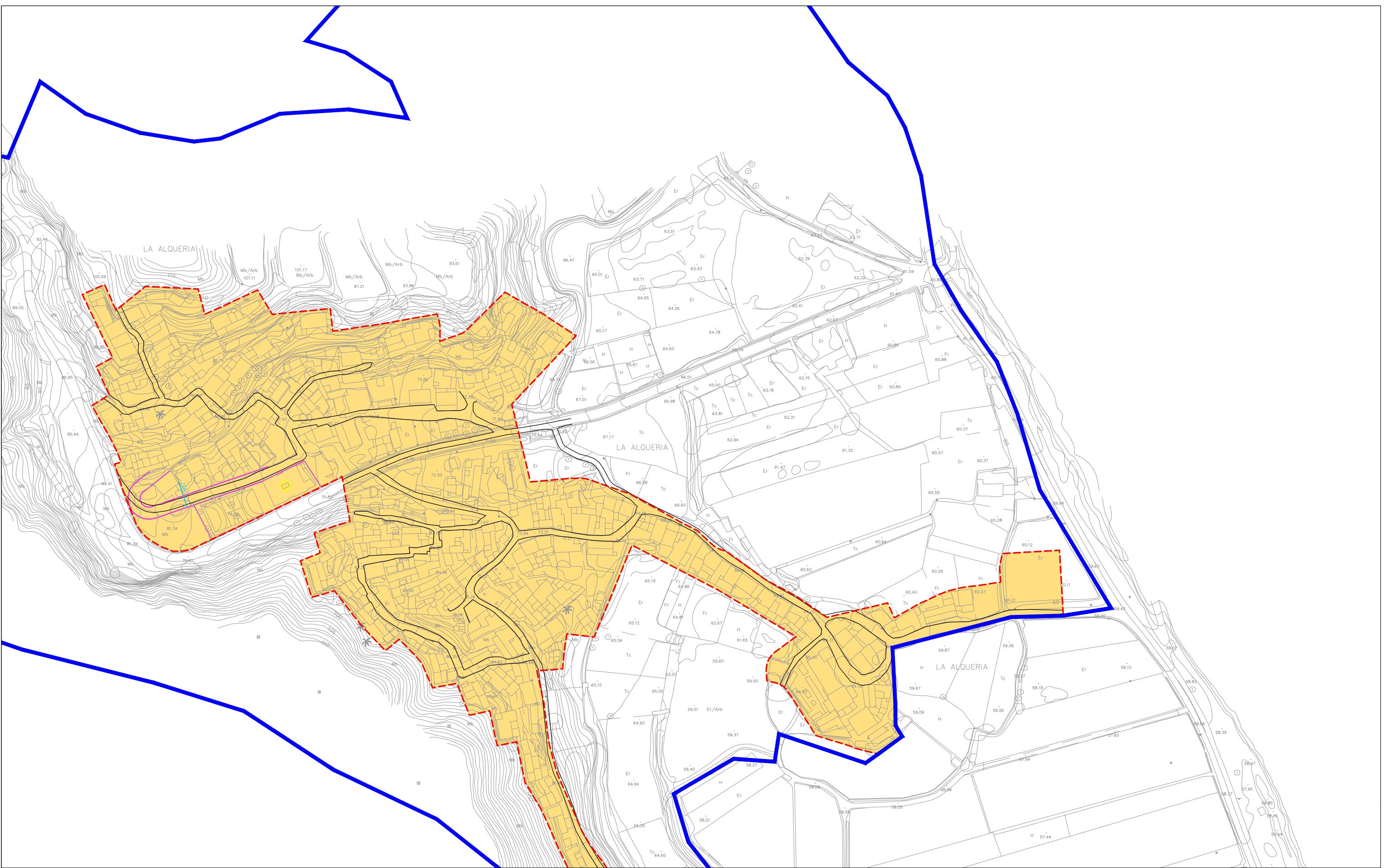


**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.**  
**DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

**ORDENACIÓN**  
**CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS**  
**DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**  
**ALINEACIONES**

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICEMBRE 2022



CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO  
CONSOLIDADO — SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO

GESTIÓN Y EJECUCIÓN  
ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN  
IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN  
SUS-1-A

ZONA DEL TERRITORIO  
Nº IDENTIFICACIÓN  
CLASE DE ACTUACIÓN

\*CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA UNICA ÁREA DE REPARTO

PROTECCIONES

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE

LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO  
— LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE

- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE

LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE  
— LÍNEA DE RIBERA

AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE

LÍNEA DE RIBERA  
— LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

— LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT

— LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ

- BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL (FUNDICIÓN DE SAN ANDRÉS)
- BIEN DE INTERÉS CULTURAL (CERRO MONTECOSTO)
- BIEN DE INTERÉS CULTURAL (TORRE DE GUAINOS)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)
- BIEN DE INTERÉS CULTURAL (MURALLA DE ADRA)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)
- ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)



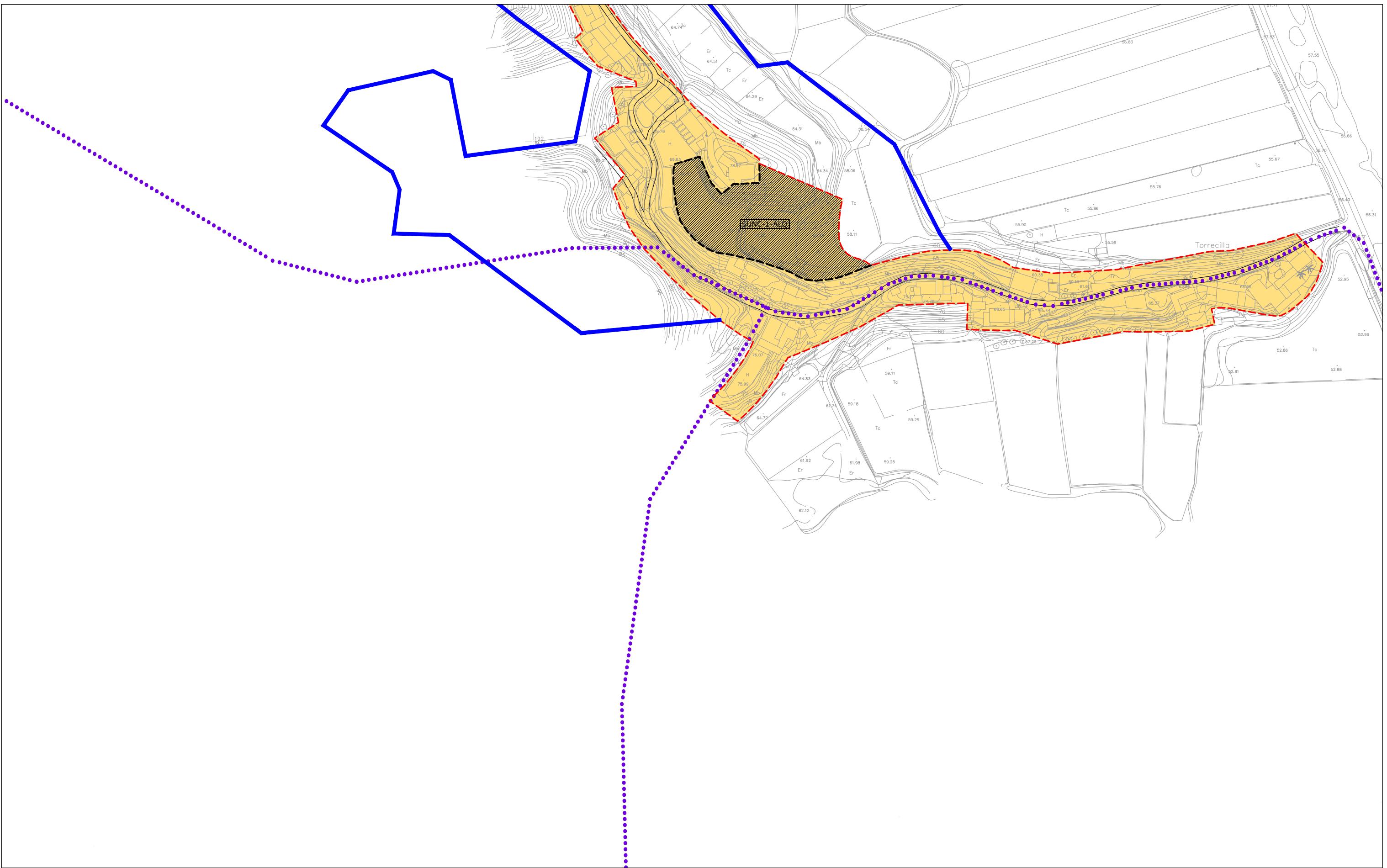
## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U. DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

**ORDENACIÓN**  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022

Escala 1/2000 0 10 20 30 40m



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- CONSOLIDADO
- SUELDO URBANO
- NO CONSOLIDADO
- SUELDO URBANIZABLE
- SECTORIZADO/ORDENADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN
- IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN
- SUS-1-A
- ZONA DEL TERRITORIO
- Nº IDENTIFICACIÓN
- CLASE DE ACTUACIÓN

**PROTECCIONES**

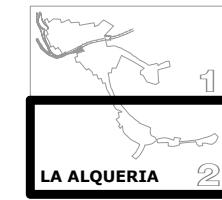
**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

**AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE
- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

- BIEÑ DE CATALOGACIÓN GENERAL (FUNDICIÓN DE SAN ANDRÉS)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL (CERRO MONTECOSTO)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL (TORRE DE GUAINOS)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)
- BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL (MURALLA DE ADRA)
- ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)
- ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)



**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

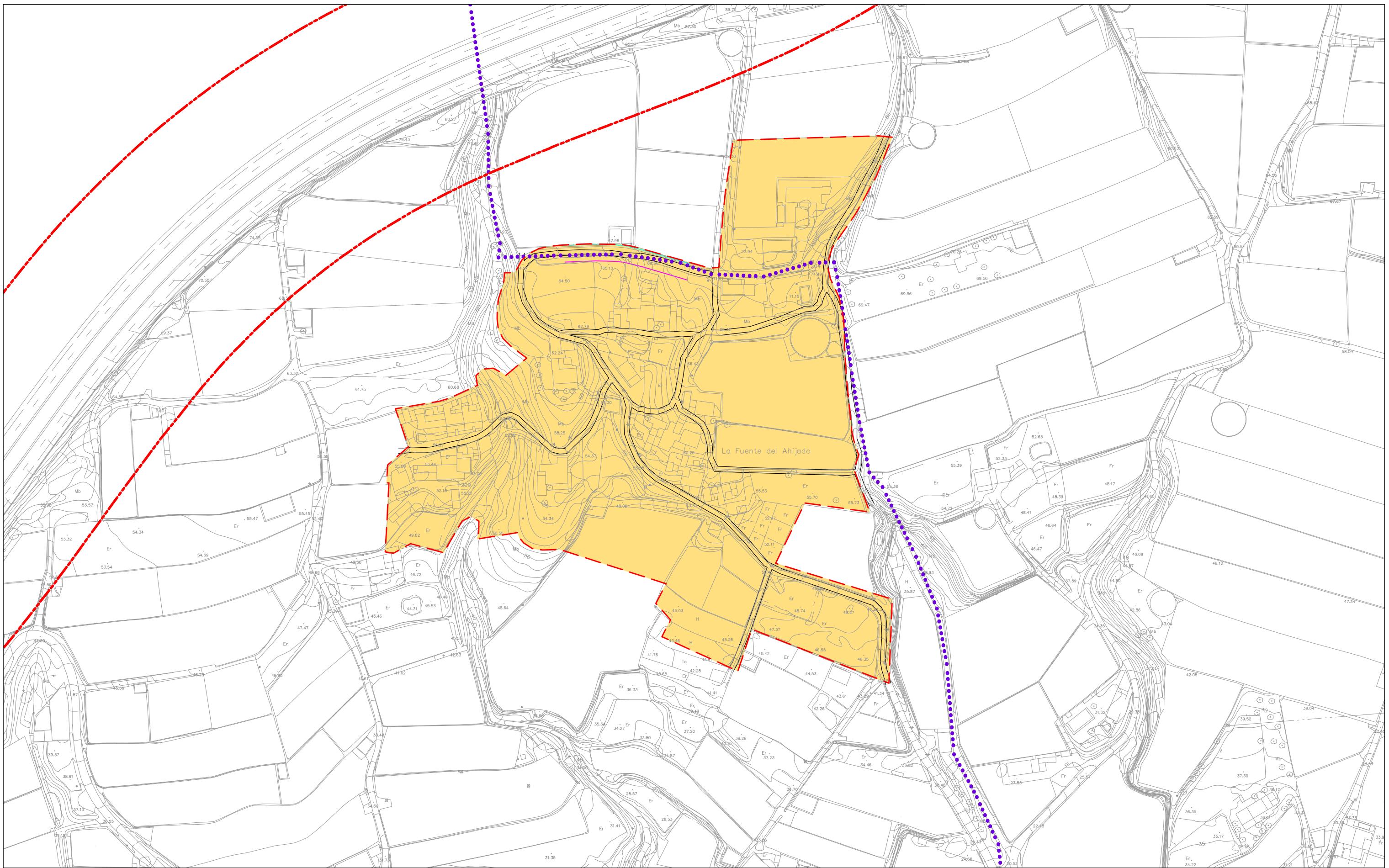
**ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES**

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022

**LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL**

Escala 1/2000 0 10 20 30 40m



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

SUELTO URBANO  
CONSOLIDADO      NO CONSOLIDADO

SUELTO URBANIZABLE  
SECTORIZADO/ORDENADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN

IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN

SUS-1-A

ZONA DEL TERRITORIO  
Nº IDENTIFICACIÓN  
CLASE DE ACTUACIÓN

\*CADA SECTOR DE SUELTO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELTO URNANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA  
UNICA ÁREA DE REPARTO

**PROTECCIONES**

VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4

VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

LINEA DE DOMINIO PÚBLICO

LINEA DE SERVIDUMBRE

LINEA DE D.P. PORTUARIO

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

LÍNEA DE RIBERA

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO

LÍNEA DE SERVIDUMBRE

LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

**LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO**

LÍNEA DE RIBERA

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4

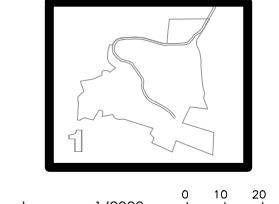
VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

LÍNEA DE RIBERA

LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT

LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**LA FUENTE DEL AHIJADO**



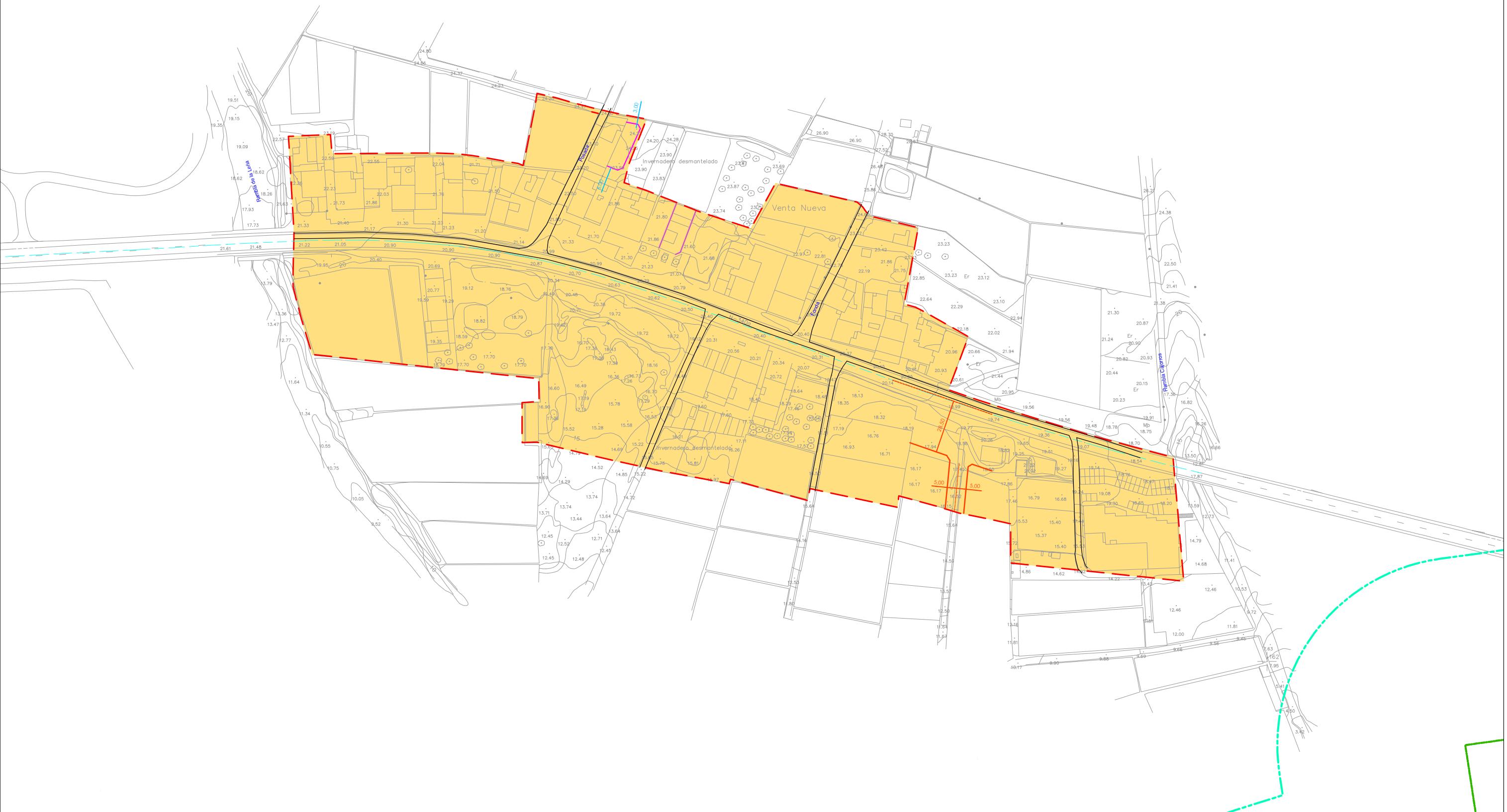
**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

**ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELTO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES**

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022

Escala 1/2000 0 10 20 30 40m



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- CONSOLIDADO
- SUELDO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELDO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN
- IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN
- SUS-1-A
- ZONA DEL TERRITORIO
- Nº IDENTIFICACIÓN
- CLASE DE ACTUACIÓN

**PROTECCIONES**

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

**AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

- VÍAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4
- VÍAS PECUARIAS ZONA URBANA Y URBANIZABLE
- LÍNEA DE RIBERA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPT
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

BIE  
N DE CATA  
LOGACIÓN  
GENERAL  
(FUNDICIÓN DE SAN ANDRÉS)

BIE  
N DE INTER  
ES CULTURAL  
(CERRO MONTECOSTO)

BIE  
N DE INTER  
ES CULTURAL  
(TORRE DE GUAINOS)

AMBI  
TO DE PROTECC  
IÓN (200 M)

BIE  
N DE INTER  
ES CULTURAL  
(MURALLA DE ADRA)

AMBI  
TO DE PROTECC  
IÓN (50 M)

ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA

(ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

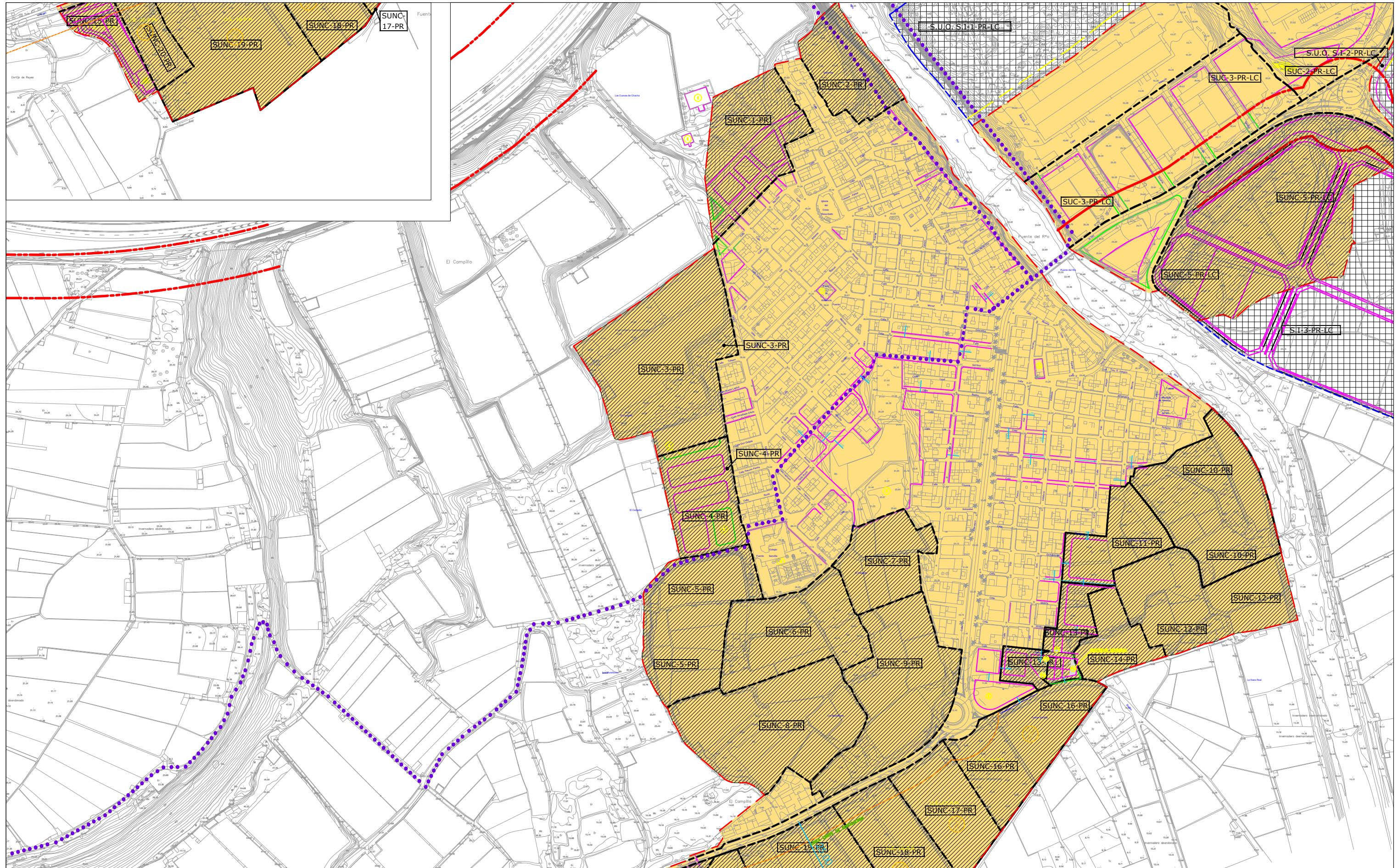


**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

**ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES**

**O-2.2**

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022



## CLASES Y CATEGORIAS DEL SUELO

## GESTION Y EJECUCION

## PROTECCIONES

LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE

#### AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZADA

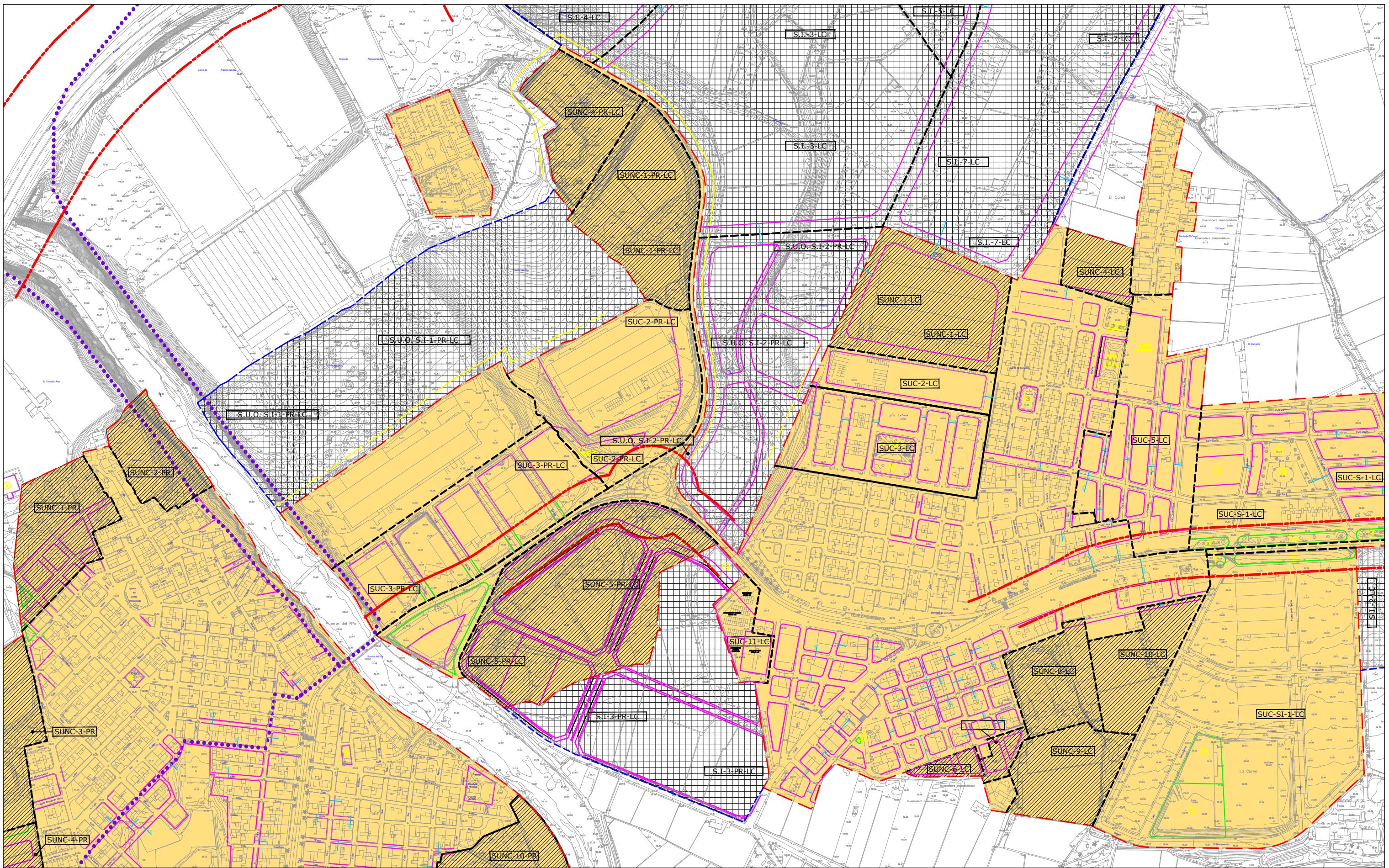
CATALOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ  
BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL

PUENTE DEL RIO-LA CURVA-CUATRO HIGUERAS

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U. DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

# ORDENACIÓN CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS SISTEMA URBANO Y URBANIZABLE ALINEACIONES

O-2.2



CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO  
CONSOLIDADO — SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO

LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

GESTIÓN Y EJECUCIÓN  
ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN  
IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN  
SUS-1-A

ZONA DEL TERRITORIO  
Nº IDENTIFICACIÓN  
CLASE DE ACTUACIÓN

\*CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA UNICA ÁREA DE REPARTO

PROTECCIONES

VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4  
VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO  
— LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA UNICA ÁREA DE REPARTO

LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE

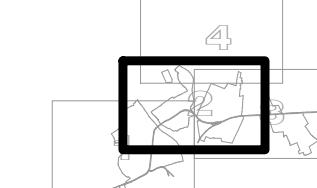
LÍNEA DE RIBERA  
— LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO  
— LÍNEA DE SERVIDUMBRE

AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
— LÍNEA DE RIBERA  
— LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE  
— LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPMT  
— LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ

BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL  
(FUNDACIÓN DE SAN ANDRÉS)  
BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
(CERRO MONTECOSTO)  
BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
(TORRE DE GUAINOS)  
ÁMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)  
BIEN DE INTERÉS CULTURAL  
(MURALLA DE ADRA)  
ÁMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)  
ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA  
(ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

PUENTE DEL RÍO-LA CURVA-CUATRO HIGUERAS

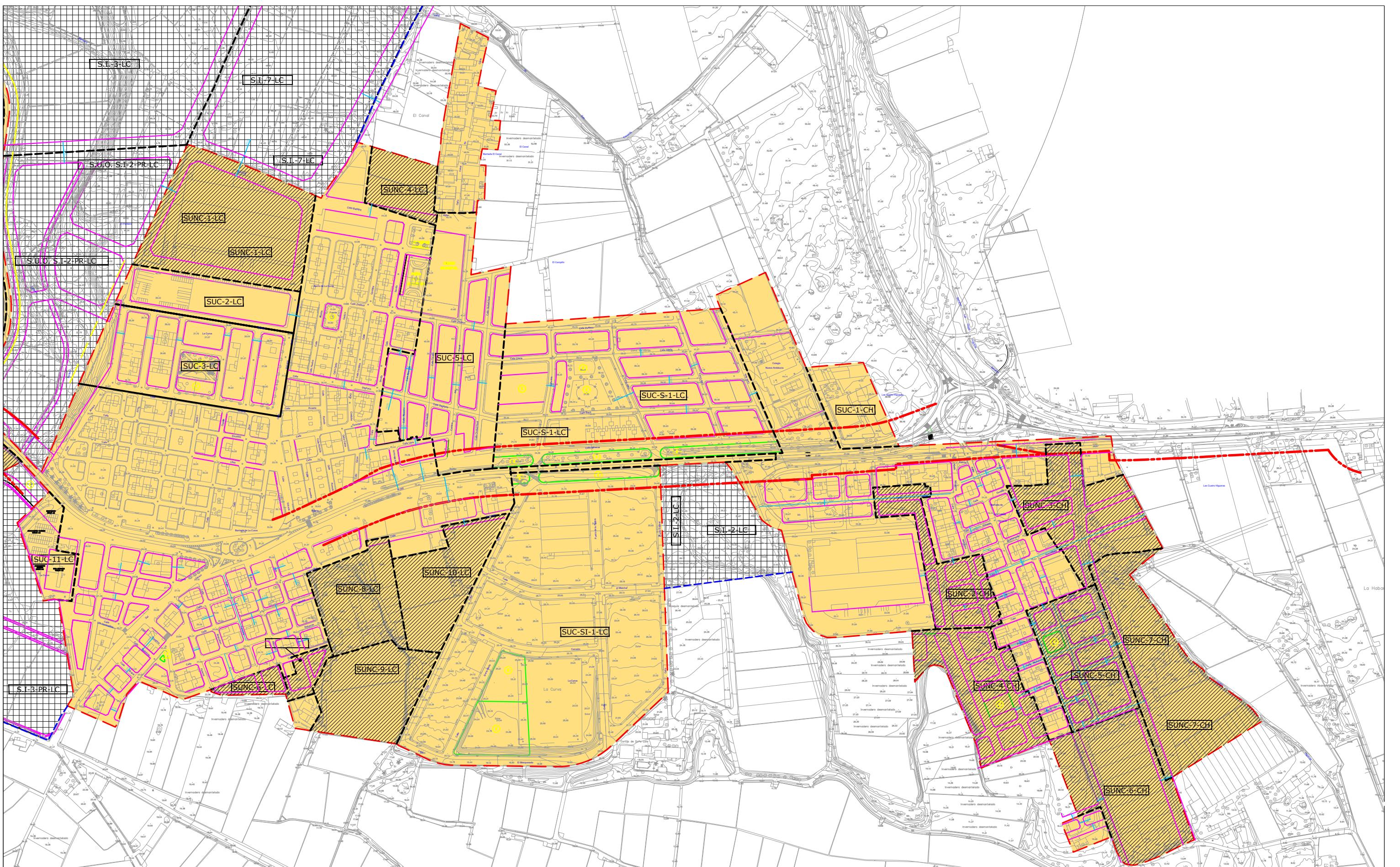


Escala 1/2000 0 10 20 30 40m

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U. DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

**O-2.2**  
ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES

DICIEMBRE 2022



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

CONSOLIDADO - SUELO URBANO  
NO CONSOLIDADO - SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE  
SECTORIZADO/ORDENADO

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

- - - - - ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN  
IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN

SUS-1-A

ZONA DEL TERRITORIO  
NP IDENTIFICACIÓN  
CLASE DE ACTUACIÓN

\*CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA  
ÚNICA ÁREA DE REPARTO

**PROTECCIONES**

— — — ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y / Ó GESTIÓN

VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4

— — — VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

— — — LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

— — — LÍNEA DE D.P. PORTUARIO

**LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE**

● ● ● ● ● LÍNEA DE RIBERA  
● ● ● ● ● LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO  
— — — LÍNEA DE SERVIDUMBRE

**LÍMITES DE PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO**

— — — LÍNEA DE RIBERA  
— — — LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

— — — LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPMT

— — — LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

● ● ● ● ● VÍAS PECUARIAS Y  
LUGARES ASOCIADOS NUEPLE 4

● ● ● ● ● VÍAS PECUARIAS ZONA  
URBANA Y URBANIZABLE

— — — LÍNEA DE RIBERA  
— — — LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

— — — LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DPMT

— — — LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

**CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

BIEÑ DE CATALOGACIÓN GENERAL  
(FUNDICIÓN DE SAN ANDRÉS)

BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL  
(CERRO MONTECRISTO)

BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL(TORRE DE GUAINOS)

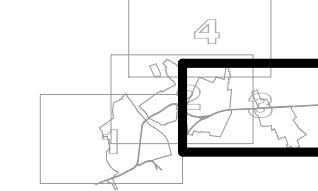
AMBITO DE PROTECCIÓN (200 M)

BIEÑ DE INTERÉS CULTURAL  
(MURALLA DE ADRA)

AMBITO DE PROTECCIÓN (50 M)

ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA  
(ZONA SUBACUÁTICA DE ADRA)

**PUENTE DEL RÍO LA CURVA-CUATRO HIGUERAS**

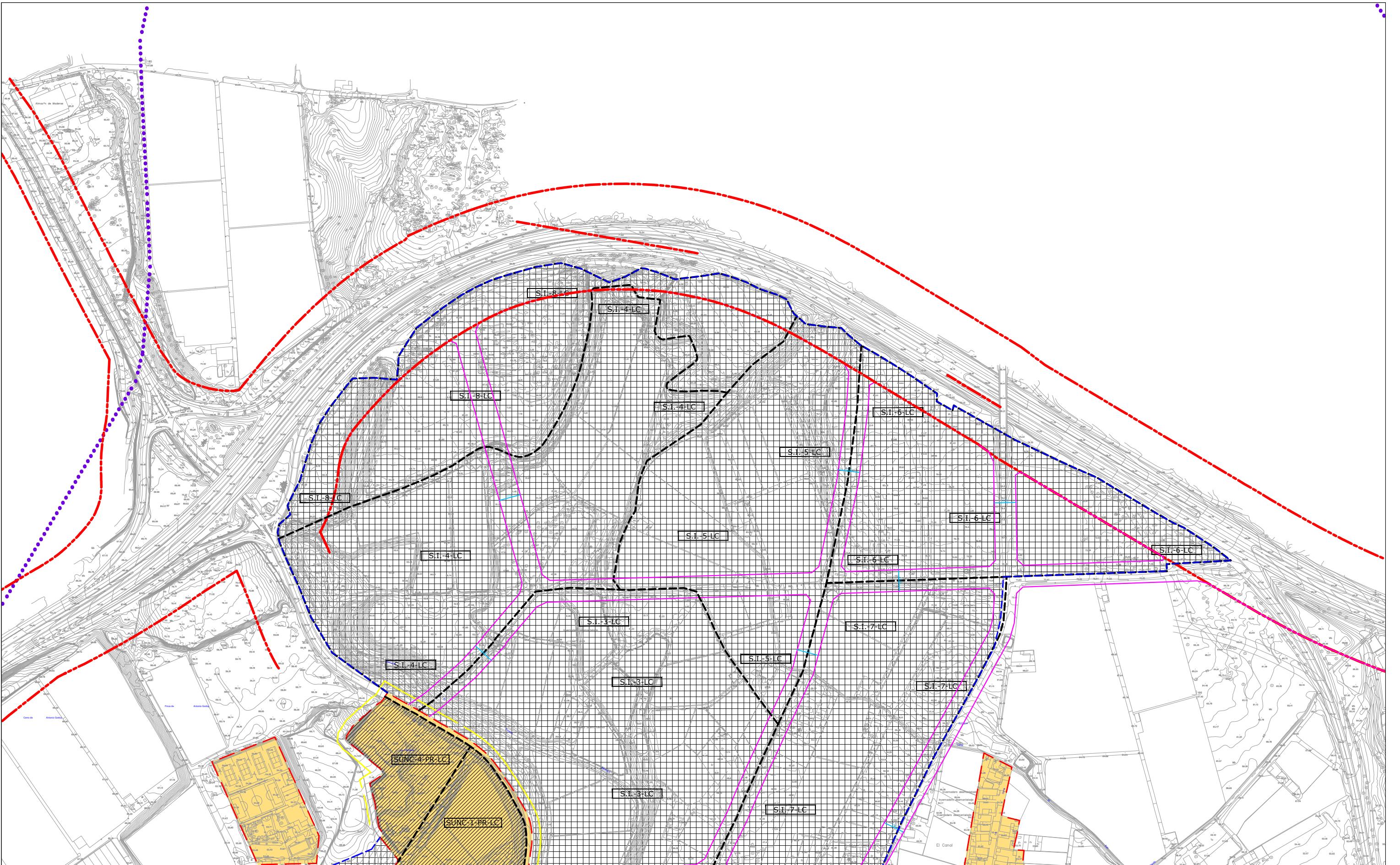


**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U.  
DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)**

**O-2.2**  
AYUNTAMIENTO DE ADRA

**ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ALINEACIONES**

DICIEMBRE 2022



## CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO

---

#### GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PROTECCIONES

## LÍMITES DE PROTECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE

## AFECCIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZADO

CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ

**PUENTE DEL RIO-LA CURVA-CUATRO HIGUERA**

IDENTIFICACIÓN Y CLASE DE ACTUACIÓN

SUS-1-A

— ZONA DEL TERRITORIO  
— N° IDENTIFICACIÓN  
— CLASE DE ACTUACIÓN

\*CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE O ÁREA DE SUELO URNANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UNA ÚNICA ÁREA DE REPARTO

LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

Escala 1/2000

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL P.G.O.U. DEL T.M. DE ADRA (ALMERÍA)

# **ORDENACIÓN SIFICACIÓN Y CATEGORÍAS ELO URBANO Y URBANIZABLE ALINEACIONES**

O-2.2

AYUNTAMIENTO DE ADRA DICIEMBRE 2022